

3. előadás

**A PIAC MŰKÖDÉSE:
KERESLETI-KÍNÁLATI ELEMZÉS**

Kertesi Gábor

3.1 Bevezető

- A mikroökonómiával való ismerkedést a közgazdasági elemzés egy példájával kezdjük. Az elméletet *működés közben* mutatjuk be. Ez és a következő előadás amolyan kedvcsináló szeretne lenni. Mielőtt elkezdenénk a mikroelméletet lépésről lépésre felépíteni, lássuk előbb, mire is jó egyáltalán ez az elmélet.
- Egy speciális piac (a bérlakások piacának) működése lesz a példa.

3.2 Modellkészítés

- Amikor közgazdasági problémákat elemzünk, mindig modelleket alkotunk. Modellen a *valóság leegyszerűsített megjelenítését* értjük, amelyet azért alkotunk, hogy *megértsük, magyarázzuk és előrejelezzük* a világ jelenségeit.
- A modell megalkotásához szükségünk van a lényeges és kevésbé lényeges elemek szétválasztására. Ez nem egyszerű feladat, de csakis ezen a módon tudunk a vizsgált jelenségre összpontosítani. A modell megalkotása során a lényeges elemeket figyelembe vesszük, a lényegteleneket pedig figyelmen kívül hagyjuk, vagy egyszerűen adottságnak tekintjük. Az esetek nagy részében bonyolult hatások és ellenhatások eredőjeként alakul ki az a jelenség, amit megfigyelünk. A modell hozzásegíthet bennünket ahhoz, hogy szétválasszuk ezeket a hatásokat, és a bonyolultabb összefüggéseket elemeire bontsuk.
- A modellalkotás a közgazdaságtan legkreatívabb része. Ha már a lényegesebb összefüggéseket értjük, újabb és újabb tényezőket vonhatunk be a modellbe, megengedve azt, hogy modellünk teljesebb (és remélhetőleg valóságosabb) is legyen. Erre az eljárásra számos példát látunk majd a két félév során.

3.3 A bérlakáspiac modellje

- A modell elemei: (a) Egy egyetemi kisvárosban vagyunk, melynek a közepén helyezkedik el az egyetem. Feltesszük, hogy a kiadó lakások méret és felszereltség szempontjából egyformák, s csak egyetlen tulajdonságban különböznek egymástól: egy részük közelebb van az egyetemhez (belső kör lakásai), más részük távolabb (külső kör lakásai). (b) A diákok a belső kör lakásait előnyben részesítik a külső kör lakásaihoz képest. (c) Modellünkben a belső kör lakásaira összpontosítunk, a külső kör lakásait adottnak vesszük.¹ (d) A diákok különböznek egymástól aszerint, hogy maximálisan mennyiért lennének hajlandóak lakást bérelni (az egyik diák többért, a másik kevesebbért). (e) A lakástulajdonosok is különböznek egymástól aszerint, hogy minimálisan mennyiért lennének hajlandóak lakásukat kiadni (az egyik tulajdonos többért, a másik kevesebbért).
- Két kérdést vizsgálunk meg viszonylag *részletesebben*: (a) Mi határozza meg a belső körben levő lakások bérleti díját? (b) Mi határozza meg, hogy kik fogják ezeket a lakásokat kibérelni, és kik kényszerülnek azon kívülre?

¹ A modell úgynevezett *exogén*, illetve *endogén változó*kól áll. Exogén az a változó, melynek nagysága a modellben nem tárgyalt tényezőktől függ, tehát adottnak tekinthető; endogén pedig az, amelynek alakulása a modellben tárgyalt tényezőktől függ.

- *Nagy vonalakban* érintünk két másik igen fontos kérdést is: (c) Milyen elvek alapján ítélték meg a lakások különböző elosztási mechanizmusainak előnyei és hátrányai? (d) Ezen elvek alapján milyen előnyök, illetve hátrányok jellemzik a tárgyalt alternatív elosztási mechanizmusokat?
- Mindenekelőtt vezessünk be néhány alapvető fogalmat a bérlők és a bérbeadók (lakástulajdonosok) viselkedésének modellezésére. Lássuk először a bérlőket!

3.4 A keresleti görbe

- A bérlakások minden lehetséges bérlőjével foglalkozunk. Megkérdezhetnénk őket: *Mi lenne az a legmagasabb összeg, amelyet egy belső körbe eső lakásért hajlandóak lennének havonta megadni?* Ezt az összeget az illető bérlő **rezervációs árának** nevezzük. Minden egyes potenciális bérlő megjelölne egy ilyen összeget. Mivel *az emberek* jövedelmük és igényeik, ízlésük és sok egyéb szempont szerint (gazdag-szegény, lusta, kényelmes, stb.) *különböznek egymástól*, általános esetben ezek az összegek is különböznek egymástól.
- Rendezzük ezeket az ajánlatokat sorba fölülről lefelé: 500, 490, 480 dollár/hó stb. Ha csak egyetlen ember lenne hajlandó 500 dollárt is megadni, és ha az érvényes piaci lakbér 500 dollár volna, akkor csak egy lakást adnának bérbe. Kinek? Épp ennek a személynek. Egyszerű belátnunk, hogy 499, 498, ... , 491 dolláros lakbér mellett is csak egyetlen lakás lenne kiadva, és azt az 500 dollár rezervációs árral rendelkező bérlő venné ki.
- Tegyük fel, hogy a sorban következő ajánlat 490 dollár. Hány lakást adnának ki 490 dolláros lakbér mellett? Kettőt. Milyen lakbérszint mellett adnának ki továbbra is csak két lakást? Amíg az érvényes piaci lakbér a harmadik legmagasabb ajánlatot (480 dollár) el nem éri.

3.1 fólia

- A rezervációs árakat elhelyezhetjük egy diagramon a fenti ábrán látható módon: a függőleges tengelyre a rezervációs árakat mérjük fel, a vízszintes tengelyre pedig azon személyek számát, akik az adott rezervációs árat hajlandók megfizetni. (Feltesszük, hogy minden diák csak egy lakást szeretne kivenni.)
- Az ábrát más módon is szemlélhetjük: az ábra nemcsak az egyes egyének rezervációs árait mutatja, hanem azt is megmutatja, hogy hány ember kíván lakást bérelni különböző árak (lakberek) esetén. Jól látható a függvényyszerű összefüggés: minél alacsonyabb az esetleges lakbérszint, annál több diák lenne hajlandó lakást bérelni. A szóban forgó összefüggést mutató – jelen esetben: lépcsős – függvényt **keresleti görbének** szokás nevezni.
- A keresleti görbe a közgazdaságtan egyik legfontosabb fogalma; az az elemzési eszköz, amellyel a vevők viselkedését leírhatjuk egy piacon. **A keresleti görbe az összes**

lehetséges ár mellett keresett mennyiséget (a lehetséges árak melletti vételi szándékokat) írja le.²

- A keresleti görbe nevezetes tulajdonsága, hogy **lefelé hajlik**: ha csökken a lakbér, akkor nő azon személyek száma, akik hajlandók lakást bérelni. Ha a potenciális bérlők száma nagy, és rezervációs áraik között csak kicsik a különbségek, igen finoman tagolt lépcsős függvényt kapunk.

3.2 fólia

- Ha a nagyon nagy számú potenciális bérlő rezervációs áraiban olyanok, hogy *szinte* folytonosan különböznek egymástól, akkor figyelmen kívül hagyhatjuk az ugrásokat, és folytonos (sima) keresleti görbét kapunk. Általában ilyen keresleti görbékkel dolgozunk.

3.3 fólia

- Milyen változásra számíthatunk, ha modellünk külső körülményei megváltoznak? Például: milyen hatást gyakorolna a lakást kereső diákok viselkedésére, ha az egyetem az albérlésben lakó diákok havi lakbéréhez havi 100 dollárral hozzájárulna? *A támogatás hatására a hallgatók rezervációs áraik megemelkednek*: az a személy, aki korábban 500 dollárnál nem adott volna többet egy lakásért, az most 600 dollárért is hajlandó lenne lakást bérelni. Aki csak 400 dollárt fizetett volna, az most már 500 dollárért is bérelne. A keresleti görbén szereplő minden ajánlat 100 dollárral megemelkedik. Vagyis maga a keresleti görbe is 100 dollárral *feljebb tolódik*.³

3.4 fólia

- Más szemléletben ez azt jelenti, hogy ugyanazért a lakbérért a korábbinál **több** diák lesz hajlandó lakást bérelni. Például: ha a piaci lakbér 500 dollár, akkor azokon kívül, akik eddig is magadtak volna 500 dollárt a lakásért, most azok is bérelnének lakást, akiknek a rezervációs ára 400 és 500 dollár közé esik.

3.5 A kínálati görbe

- Most vizsgáljuk meg a piac másik oldalát és vegyük szemügyre a lakástulajdonosok (bérbeadók) lehetséges döntéseit! Hasonló eljárást alkalmazunk, mint amit a keresleti görbe megalkotásakor használtunk. Megkérdezhetnénk a potenciális lakáskiadókat, hogy **mi lenne az a legalacsonyabb ár, amiért hajlandóak lennének a tulajdonukban levő lakásokat kiadni**. Ezek a bérbeadók rezervációs áraik.

² Ne zavarjon meg bennünket az adásvételi kifejezések alkalmazása a lakásbérleti példában. Egy lakás egy hónapra szóló bérbeadása (vagy bérbe vétele) ugyanis a lakás egy hónapra szóló használati jogának eladása (vagy megvétele).

³ Egy másik lehetőség például, hogy a lakásbérlőknek havi 100 dollár adót kell fizetniük. Ebben az esetben a keresleti görbe 100 dollárral lejjebb tolná.

- A lakáskiadók sem egyformák, és ennek következtében a rezervációs árak a kínálati oldalon is különböznek. Például a bérbeadóknak lehetnek egyéb jövedelmeik, vagy másként viszonyulhatnak a lakáskiadás kellemetlenségeihez és költségeihez stb.⁴
- Rendezzük megint sorba a rezervációs értékeket, de úgy, hogy most haladjunk alulról felfelé! Induljunk – mondjuk – 300 dollárról. Ilyen lakbér mellett csak egy tulajdonos lesz, aki lakást adna ki, s 310 dollárnál jelenne meg a piacon a következő potenciális bérbeadó. És így tovább. Foglaljuk össze mindezt a következő grafikon segítségével!

3.5 fólia

- Az ábrát más módon is szemlélhetjük: az ábra nemcsak az egyes bérbeadók rezervációs árait mutatja, hanem azt is megmutatja, hogy hány tulajdonos lenne hajlandó rá, hogy az egyes lakbérszintek mellett lakását kiadja? **A kínálati görbe az összes lehetséges ár mellett kínált mennyiséget (a lehetséges árak mellett eladási szándékokat) írja le.**
- A kínálati görbe nevezetes tulajdonsága, hogy **felfelé hajlik**: *ahogy nő a termék ára, nő a kínálat mennyisége*. A lakáskiadási példában: magasabb lakbér mellett több lakást adnának ki a tulajdonosok. Ha sok tulajdonos van, és rezervációs áraik között csak kicsik a különbségek, a kínálati görbe finoman tagolt lépcsős függvényé válik.

3.6 fólia

- Ha a nagyon nagy számú lakáskiadó rezervációs áraik olyanok, hogy *szinte* folytonosan különböznek egymástól, akkor figyelmen kívül hagyhatjuk az ugrásokat, és folytonos (sima) kínálati görbét kapunk. Általában ilyen kínálati görbékkel dolgozunk.

3.7 fólia

- Nézzünk meg itt is egy egyszerű példát arra, milyen hatással lenne a kínálatra, ha a modell kiinduló feltételei megváltoznak. Mi történne például akkor, ha a városi önkormányzat a bérbeadott lakásokra 100 dollárnyi adót vet ki? *Az adó hatására* a lakástulajdonosok *rezervációs árai nyilvánvalóan megemelkednek*: az, aki korábban 300 dollárért is kiadta volna a lakását, az most már 400 dollár alatt nem lenne erre hajlandó; aki korábban 400 dollárt kért, az most már legalább 500-hoz ragaszkodik stb. Amint azt az ábrán is jelöltük: *a kínálati görbe 100 dollárral feljebb tolódik.*⁵

3.8 fólia

- Más szemléletben ez azt jelenti, hogy ugyanazért a lakbérért a korábbinál **kevesebb** lakástulajdonos lesz hajlandó lakását kiadni. Például: ha a piaci lakbér továbbra is 400 dollár maradna, akkor azok közül, akik korábban már 400 dollárért kiadták volna a lakásukat, kiesnek azok, akiknek a rezervációs bérszintje épp 400 és 500 dollár közé esik, s már csak azok lesznek hajlandók lakásukat kiadni, akiknek a rezervációs szintje 500 dollár vagy annál magasabb.

⁴ Ha a takarítás a tulajdonos kötelessége, várhatólag milyen típusú tulajdonosnak lesz magasabb a rezervációs ára? Vagy ha a javítási-karbantartási költségek is a bérbeadót terhelik, és vannak „ezermester” bérbeadók, illetve olyanok, akik kevésbé gyakorlatiasak, akkor mely típusú tulajdonosoknak lesz magasabb a rezervációs ára?

⁵ Hasonló módon belátható, hogy a lakásonkénti 100 dolláros támogatás a kínálati görbét lefelé tolná.

3.6 Piaci egyensúly

- A piac két oldalán keresleti és kínálati árajánlatok sokasága jelenik meg. Vajon lesz-e olyan ár, amelyet a piac mindkét oldala elfogad? Egyértelmű lesz-e ennek a nagysága? Ha igen, akkor mekkora lesz a piaci ár?
- A közgazdaságtan egyik legalapvetőbb feltevése az, hogy a gazdasági folyamatok szükségképpen **egyensúlyi** állapothoz vezetnek. Olyan állapotot – egyensúlyi árat – keresünk tehát, amelyet a gazdaság szereplői kölcsönösen elfogadnak, azaz nem éreznek ösztönzést arra, hogy azt bármilyen módon megváltoztassák. Az egyensúlyi állapot épp ennek következtében marad fenn.
- Hogy kérdéseinket meg tudjuk válaszolni, mindenekelőtt el kell gondolkodnunk a vizsgált piac természetéről. Vegyük a legszokványosabb esetet: a kisvárosban sok önálló lakástulajdonos él, akik a lehető legmagasabb bérleti díjért szeretnék kiadni ingatlanukat. Azt a piacot, ahol sok szereplő van jelen, és éppen ezért senki sem képes a piaci árra egymagában hatást gyakorolni, **versenyzői piacnak** nevezzük. Más *piactípusok* is lehetségesek, ezeket egyelőre figyelmen kívül hagyjuk.
- Az egyensúlyi ár meghatározásához éljünk egy egyszerűsítő feltevéssel: a kiadó lakások száma rögzített (a lakások száma S), és az S számú lakástulajdonos *bármilyen* alacsony⁶ lakbérért bére adná a lakását. (Ennek oka lehet például az, hogy a lakásaikat más célra nem tudják felhasználni, és akár 1 dolláros bevétel is nyereséget jelent számukra.). Ebben az igen egyszerű (és nem túl realiztikus) esetben a kínálati görbe egy függőleges egyenes lesz: a kiadó lakások száma tetszőleges ár mellett pontosan S darab.

3.9 fólia

- Ábrázoljuk a keresleti és a kínálati görbét együtt egy közös koordináta-rendszerben:

3.10 fólia

- Az ábrán jól látható, hogy a piacon egyetlen olyan p^* ár (lakbér) létezik, amely mellett a bérlakások kereslete megegyezik a bérlakások kínálatával. A kereslet és a kínálat egyenlősége az egyensúly egyik jellemző tulajdonsága. A kereslet és a kínálat egyenlőségét biztosító p^* árat **egyensúlyi árnak** nevezzük. Vizsgáljuk meg részletesebben, miért is nevezzük ezt az árat egyensúlyinak.
- Az egyensúlyi ár (lakbér) nem lehet p^* -nál alacsonyabb, mert akkor többen jelentkeznenek a kiadó lakásokra, mint ahány kiadó lakás van. A bérlők sorban állnának a lakásokért. A bérbeadónak ez esetben érdekében áll, és meg is teheti, hogy megemelje az árat (a lakbért). Ez a helyzet mindig előáll, ha a piaci ár a p^* egyensúlyi ár alatt marad. Ha viszont az ár p^* -nál magasabb lenne, akkor kiadatlan lakások lennének, amit a lakástulajdonosok csak úgy tudnának elkerülni, ha csökkentik az árat (a lakbért).

⁶ A lakbér természetesen nem lehet negatív.

- Mindenki, aki hajlandó legalább p^* nagyságú lakbért fizetni, képes lakást találni magának. Ugyanakkor mindenki, aki hajlandó p^* áron a lakását kiadni, képes lesz rá, hogy lakását kiadja. Sem a keresleti, sem a kínálati oldalon nem lesz olyan szereplő, akinek szándékában állna ilyen ár mellett lakást bérelni vagy lakást kiadni, de ne tudná ezt a szándékát megvalósítani. Ez az egyensúly másik fontos tulajdonsága: egy egyensúlyban levő helyzetben egyetlen szereplő sem érez késztetést arra, hogy döntését megváltoztassa.
- Most már megválaszolhatjuk második kérdésünket is: *Kinek sikerül lakást szereznie a belső körben?* Mindenkinek, akinek a rezervációs ára nagyobb, mint az egyensúlyi ár (lakbér). Akinek a rezervációs ára épp megegyezik az egyensúlyi árral (lakbérrel), annak számára közömbös, hogy a belső vagy a külső körben vesz ki magának lakást. Vagyis: **a rezervációs ár határozza meg azt, hogy kik, és összesen hány lakást fognak kibérelni a belső körzetben.**

3.7 Komparatív statika

- Hogyan változik meg az egyensúly, ha a modell külső körülményeiben (egzogen feltételeiben) valamilyen változás áll be? Három kérdést kell tisztáznunk: 1. Mi lesz az új egyensúlyi ár (lakbér)? 2. Mennyi lesz az új egyensúlyi áron (lakbérszinten) kiadott lakások száma? 3. Hogyan viszonyul az új egyensúlyi ár és mennyiség a kiinduló egyensúlyi állapotra jellemző árhoz és mennyiséghez? Az ilyen kérdéseket feszegető elemzéseket komparatív statikai elemzésnek – magyarul: egyensúlyi állapotok összehasonlító elemzésének – szokás nevezni.
- A komparatív statikai elemzések során nem törődünk azzal, milyen folyamatokon keresztül jut el a piac az egyik egyensúlyi állapotból a másikba – ennek modellezése a komparatív statikánál jóval bonyolultabb apparátust feltételez –, hanem megelégszünk azzal, hogy a változás előtti és utáni állapotokra jellemző egyensúlyi helyzeteket összehasonlítsuk egymással. Ebből is számos érdekes következtetést vonhatunk le.
- Lássunk két példát a komparatív statikai elemzés szemléltetésére! Vizsgáljuk meg először, mi történik akkor, ha a bérlakások kínálata valamilyen oknál fogva megnő (például azért, mert az egyetem közvetlen közelében egy új lakótelepet építettek). A kínálati görbe ekkor eltolódik jobbra (S -ből S' -be), de továbbra is rögzített marad.

3.11 fólia

- Az ábrán jól látható, hogy az egyensúlyi ár csökken: alacsonyabb lakbér mellett többen tudnak lakáshoz jutni, s ezen az áron az összes (S') lakást bérebe adják.
- Most vegyünk egy ennél valamivel bonyolultabb esetet: Tegyük fel, néhány lakástulajdonos elhatározza, hogy lakását öröklakásként eladja! Mi történik ekkor a bérlakások piacán? Első sejtésünk az lehet, hogy a csökkenő kínálat miatt a lakberek nőni fognak. De ne siessünk a válasszal, vizsgáljuk meg részletesen a következményeket.

3.12 fólia

- Az ábrán jól látható, hogy egy ilyen döntéssorozat hatással van a piac *mindkét oldalára*. Való igaz, hogy a bérlakások kínálata csökkenni fog olyan mértékben, amilyen mértékben

eladják a korábban kiadott lakásokat. De **ha** ezeket a lakásokat épp azok veszik meg, akik korábban lakást béreltek, akkor a potenciális bérlők száma is pontosan annyival csökken, amennyivel a bérlakások kínálata kevesebb lett. Ebben az esetben *a kínálati és a keresleti görbe egyaránt eltolódik balra*, mégpedig pontosan *egyforma* mértékben. Az egyensúlyi ár (laktér) nem változik.

- Ha más feltevéssel élnénk, és megengednénk például azt, hogy az öröklakásként értékesített lakások egy részét nem a korábbi bérlők veszik meg, akkor más eredményt kapunk. Ebben az esetben a keresleti görbe kisebb mértékben tolódott volna balra, mint a kínálati görbe. Hol lenne ilyenkor az egyensúlyi laktér? stb.
- Az ehhez hasonló komparatív statikai gyakorlatok segítségével értékelni tudjuk a különböző forgatókönyvek esetén várható ár- és mennyiségi változások mértékét. Példánkából azt a tanulságot vonhatjuk le, hogy amennyiben a piacot valamilyen külső hatás éri, akkor nem elégedhetünk meg azzal, hogy annak közvetlen hatásait elemezzük. Mindig meg kell vizsgálnunk, hogy a külső körülmények változására hogyan reagál a piac mindkét oldala: a kereslet és a kínálat.

3.8 A bérlakások elosztásának egyéb módjai

- Korábban már felhívtuk a figyelmet arra, hogy az eredményeinket nagyban befolyásolják a piac szerkezetével kapcsolatos feltevéseink. A tökéletes verseny esete – eddig abból a feltételezésből indultunk ki, hogy a piacot ez jellemzi – csak egy a számtalan lehetséges piacszerkezet közül. A bérlakások piacán előfordulhat az is, hogy a belső körben kiadó lakásokat egy ingatlanügynökség felvásárolja, és így a lakáspiac kínálati oldalán ő lesz az egyetlen szereplő. Ez jelentős változás az eddigiekhez képest, hiszen ilyen körülmények között már nem érvényes az a korábbi feltételezésünk, mely szerint a piac szereplői közül egyedül senki sem képes a piaci árra hatást gyakorolni.⁷ Azt a piacszerkezetet, ahol csak egyetlen vállalat kínálja a termékeit vagy szolgáltatásait, **monopólium**nak nevezzük.
- Mivel az ingatlanügynökség egyedül (versenytársak nélkül) dönti el, milyen laktérért adja ki a lakásait, nyilván olyan laktérszint megállapítására törekszik, amely a legnagyobb bevételt biztosítja számára. Milyen laktér mellett lesz a bevétele a lehető legmagasabb, feltéve hogy minden bérlőtől ugyanazt a laktért kéri? Bármilyen árat határoz is meg a monopólium, a kiadott lakások száma meg fog egyezni az adott laktér mellett keresett mennyiséggel, melynek nagyságát a keresleti görbéről olvashatjuk le. A keresleti görbe negatív meredeksége miatt azonban minél magasabb az ár, annál alacsonyabb lesz a bére adott lakások száma. Így a bevételt alkotó szorzat két tényezője (a laktér és a kiadott lakások száma) ellentétes irányban mozog, és nem egyértelmű, hogy mely értékek mellett lesz a bevétel maximális.

3.13 fólia

- Az ingatlanügynökség árbevételét az ábrán besatírozott téglalap szemlélteti. Az ügynökség által megszabott laktér akkora lesz, amely mellett e téglalap területe (a laktér

⁷ Az ingatlanügynökség ugyanis ekkor egyedül határozhatja meg, hogy mennyi legyen a kiadott lakások száma (és ebből következően mekkora legyen a piaci ár). Tökéletes verseny esetén nincs így: ha valaki egy adott áron kínálja a lakását, akkor az, hogy ki tudja-e adni a lakását ezen az áron, és hogy mennyi lesz a tényleges bevétele, a többi szereplő döntéseitől is függ.

és a kiadott lakások számának szorzata) a lehető legnagyobb. Ha bármilyen irányban eltérne ettől a lakbérszinttől, az csökkentené az összes bevételt. A megoldás, a keresleti függvény ismeretében, matematikai módszerekkel pontosan meghatározható.

- A monopolista piacszerkezet esetében – ellentétben a rögzített kínálat mellett megvalósuló tökéletes versennyel – nem a kiadásra váró lakások számától függ az, hogy végül hány lakást adnak ki, hanem attól, hogy a keresleti függvény ismeretében milyen lakbért szab meg a monopolista vállalat. Előfordulhat, hogy az ügynökség által meghatározott túl magas ár miatt az ügynökség tulajdonában levő lakások egy része nem talál bérlőre. (A monopolista piaci lakbér nem lehet alacsonyabb a tökéletes versenypiaci lakbérnél: ilyen esetben ugyanis minden lakást kiadnak, ráadásul alacsonyabb áron, mint amekkora árszinten már amúgy is elkelnének a lakások. Az árbevétel tehát nem lenne maximális.)
- Nyilvánvaló, hogy ha a belső körben levő lakások közül végül némelyik üresen marad a monopólium által szabott (és számára maximális bevételt nyújtó) túl magas ár miatt, akkor a külső körben lakást bérlő diákok emiatt rosszul járnak. A valóságban az ilyen helyzetek elkerülése érdekében gyakran alkalmaznak valamilyen adminisztratív szabályozást a monopóliummal szemben. Ennek egyik leggyakoribb formája az árszabályozás (itt: lakbér-korlátozás). A hatóságok úgy próbálhatják meg a piaci árat csökkenteni (és ezzel párhuzamosan a kiadott lakások számát növelni), hogy a lakásokért kérhető lakbér nagyságát fölülről korlátozzák. E bevezető előadás során nem szükséges tovább elemeznünk, milyen esetekben milyen következményekhez vezet egy ilyen fajta beavatkozás.

3.9 Melyik a jobb eljárás?

- Az eddig vizsgált versenypiacon, illetve monopóliumon kívül számos más lehetséges piacszerkezet is elképzelhető. Mint láttuk, az egyensúlyi ár és mennyiség, illetve a bérlők és tulajdonosok helyzete nagyban függ attól, milyen szerkezetű az a piac, ahol a vevők és eladók közti tranzakciók végbemennek. Vajon minek alapján tudjuk értékelni, hogy a bérlakások elosztásának melyik módozata a jobb?
- Nyilvánvaló, hogy ennek a kérdésnek a megválaszolásához meg kell vizsgálnunk, hogy a különböző piacszerkezetek miként érintik a piac szereplőit. A két példa segítségével láthattuk, hogy a kínálati és a keresleti oldalon lévők érdekei többnyire ellentétesek: a magasabb lakbér jó a lakástulajdonosoknak, ám rossz a bérlőknek. Hogyan lehetne mégis *egyszerre* figyelembe venni a piac *összes* szereplőjének gyakran ellentétes érdekeit? Ehhez nyújt segítséget egy új fogalomnak, a Pareto-hatékonyság⁸ kritériumának a bevezetése.
- Lássuk mindenekelőtt a szóban forgó kritériumot. Ha egy adott helyzetben lehetőség nyílik arra, hogy akárcsak egy embert kedvezőbb helyzetbe hozunk anélkül, hogy bárki másnak ártanánk, akkor – definíció szerint – **Pareto-értelemben vett javulást** értünk el.
- Ebből a kritériumból értelemszerűen következik: amennyiben egy társadalmi helyzet – a lakáspiaci példa esetében: a lakások egy elosztása – Pareto-értelemben javítható, akkor az eredeti állapot (elosztás) nem lehetett Pareto-értelemben hatékony (röviden: nem lehetett

⁸ Vilfredo Pareto (1848-1923) olasz társadalomtudós tiszteletére.

Pareto-hatékony). Egy társadalmi helyzet (példánkban: a bérlakások elosztása) – definíció szerint – akkor tekinthető **Pareto-hatékony**nak, ha további Pareto-javulásra már nincs lehetőség.

- Könnyen belátható, hogy a bérlakások **monopólium** esetében létrejövő elosztása **nem lehet Pareto-hatékony**. Ezt úgy igazolhatjuk, hogy megvizsgálunk *egy másik lehetséges* elosztást, és ellenőrizzük, vajon elérhető-e általa az eredeti állapothoz képest valamilyen Pareto-javulás.
- Milyen következményekkel járna például, ha a belső körben üresen maradt lakásokat ingyen kiadnák az eddig külső körbe szorult diákoknak (miközben a már kiadott lakások bérleti díját érintetlenül hagynák). Ez a lépés nem változtatná meg azoknak a bérlőknek a helyzetét, akik az ingatlanügynökségtől eredetileg a belső körben béreltek lakást, és nem változtatna semmit az ingatlanügynökség helyzetén sem. Az ügynökség árbevétele változatlan maradna. Mi a helyzet az eredetileg külső körbe kiszorult diákokkal? Akinek az üres lakások számának korlátozottsága folytán nem jutna ingyen lakás, azoknak a helyzete – eredeti helyzetükhöz képest – nem változna: továbbra is a külső körben bérelnének lakást. Azoké viszont, akik ingyen lakáshoz jutottak, határozottan javulna. Egy alternatív elosztás révén tehát találhatunk legalább egy olyan szereplőt, akinek a helyzete javítható anélkül, hogy bárki másnak a helyzetén rontanánk. Következésképp: az eredeti állapot nem lehetett Pareto-hatékony.
- A **versenypiac** kapcsolatban viszont belátható, hogy **Pareto-hatékony** eredményre vezetett, mert Pareto-javulást jelentő további előnyt már nem érhetünk el. Ha például a piaci ár p^* -nál alacsonyabb lenne, akkor a lakást kiadók helyzete romlana. Ha viszont p^* -nál magasabb ár alakulna ki, akkor néhány kiadó lakás nem találna gazdára. E lakások tulajdonosai ezért rosszabb helyzetbe kerülnének. Végül, mivel a lakások bérlői éppen azok, akik a lehető legmagasabb rezervációs árral rendelkeznek, belátható, hogy a lakások egymás közötti újraosztásával a külső és belső körben levő bérlők sem tudják a helyzetüket mások sérelme nélkül tovább javítani.
- Ennyi nagyjából elég is lesz azoknak a nagy kérdéseknek a szemléltetésére, amelyekkel a félév során behatóan foglalkozni fogunk. A következő órán további példák segítségével igyekszünk szemléltetni a keresleti-kínálati elemzésnek (a közgazdasági elemzés e legalapvetőbb modelljének) a működését. Azt követően pedig rátérünk a mikroökonómiai elmélet rendszeres tárgyalására.

3. előadás

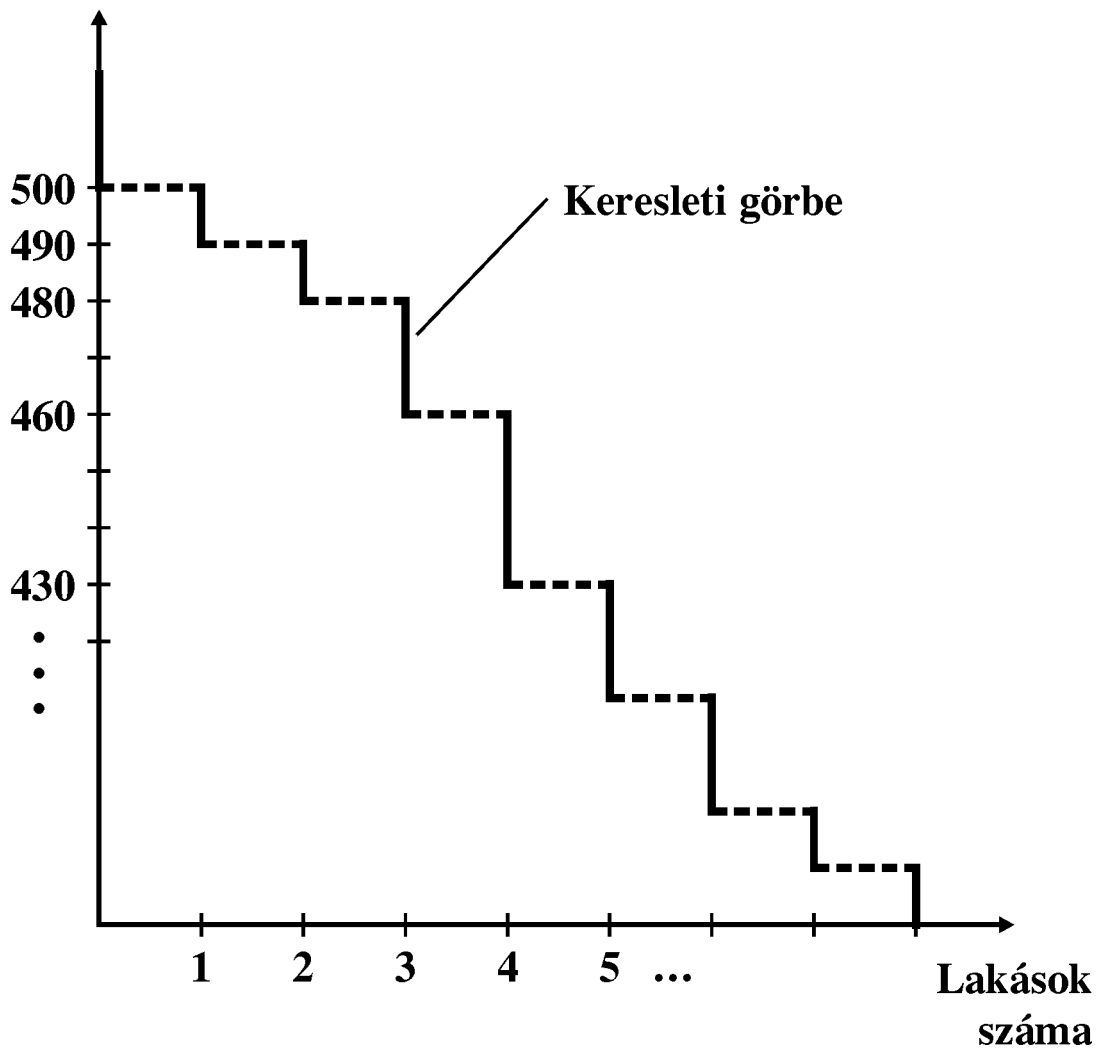
**A PIAC MŰKÖDÉSE:
KERESLETI-KÍNÁLATI ELEMZÉS**

MELLÉKLET

Kertesi Gábor

3.1 Rezervációs ár és kereslet

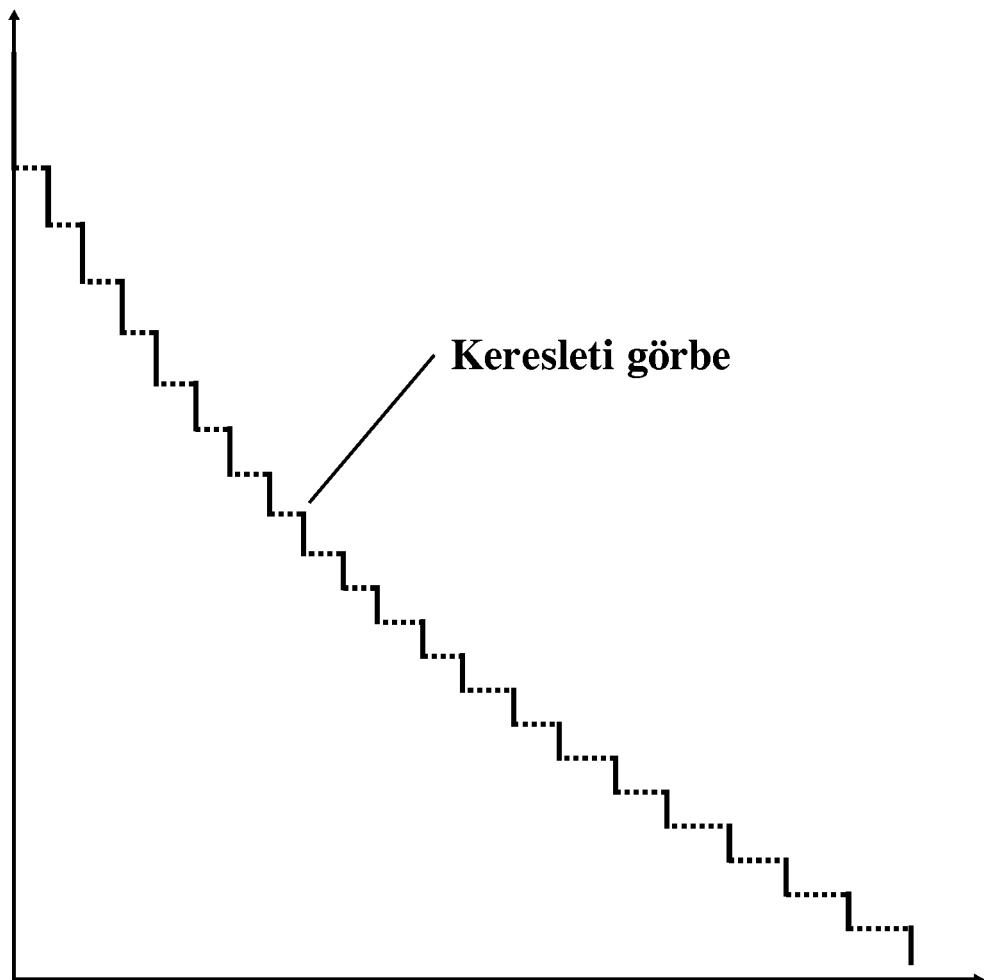
Rezervációs
ár (dollár)



3.2

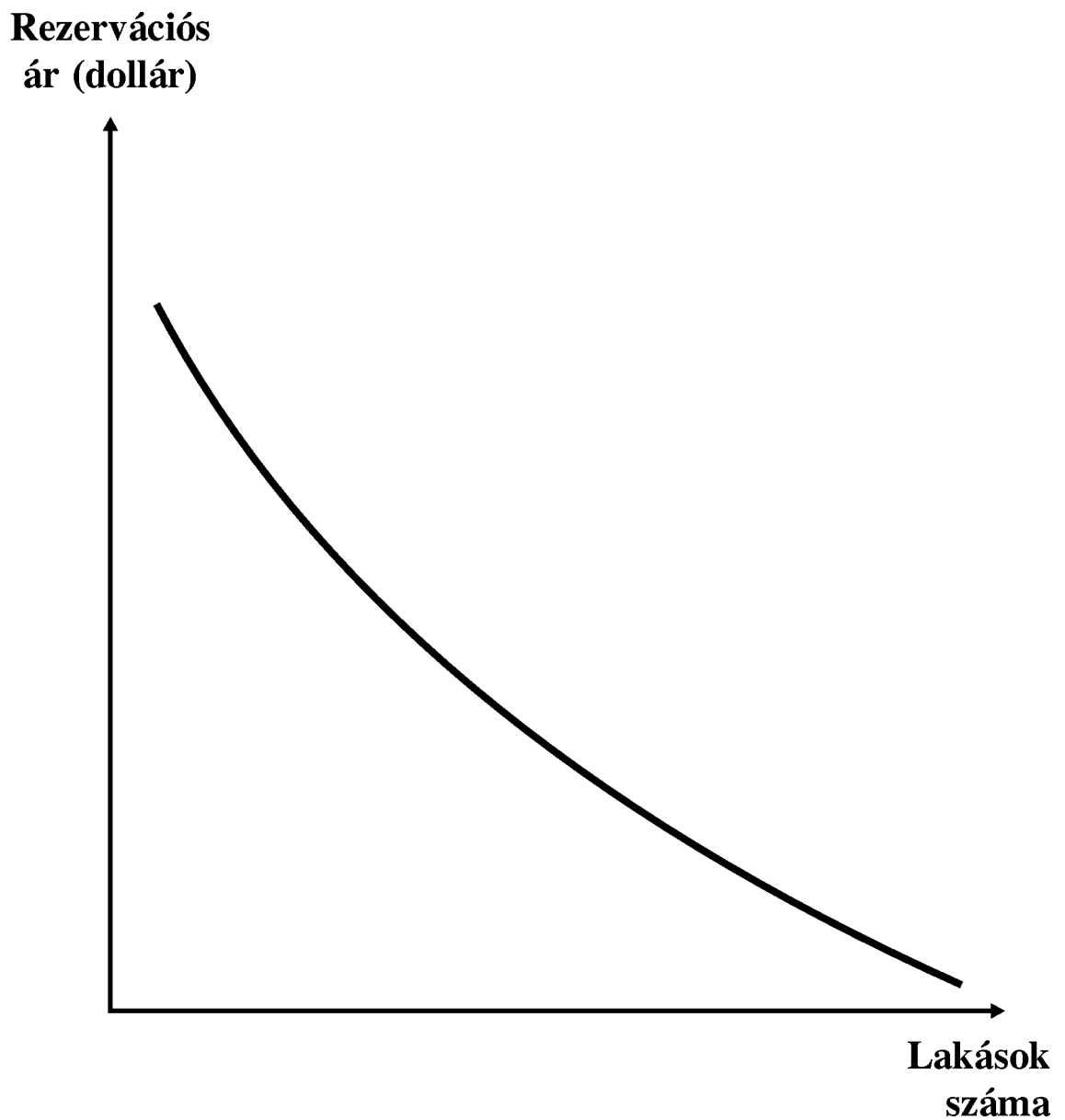
Lépcsős keresleti görbe nagy számú és egymástól különböző rezervációs árú, lakást kereső diák esetén

Rezervációs
ár (dollar)



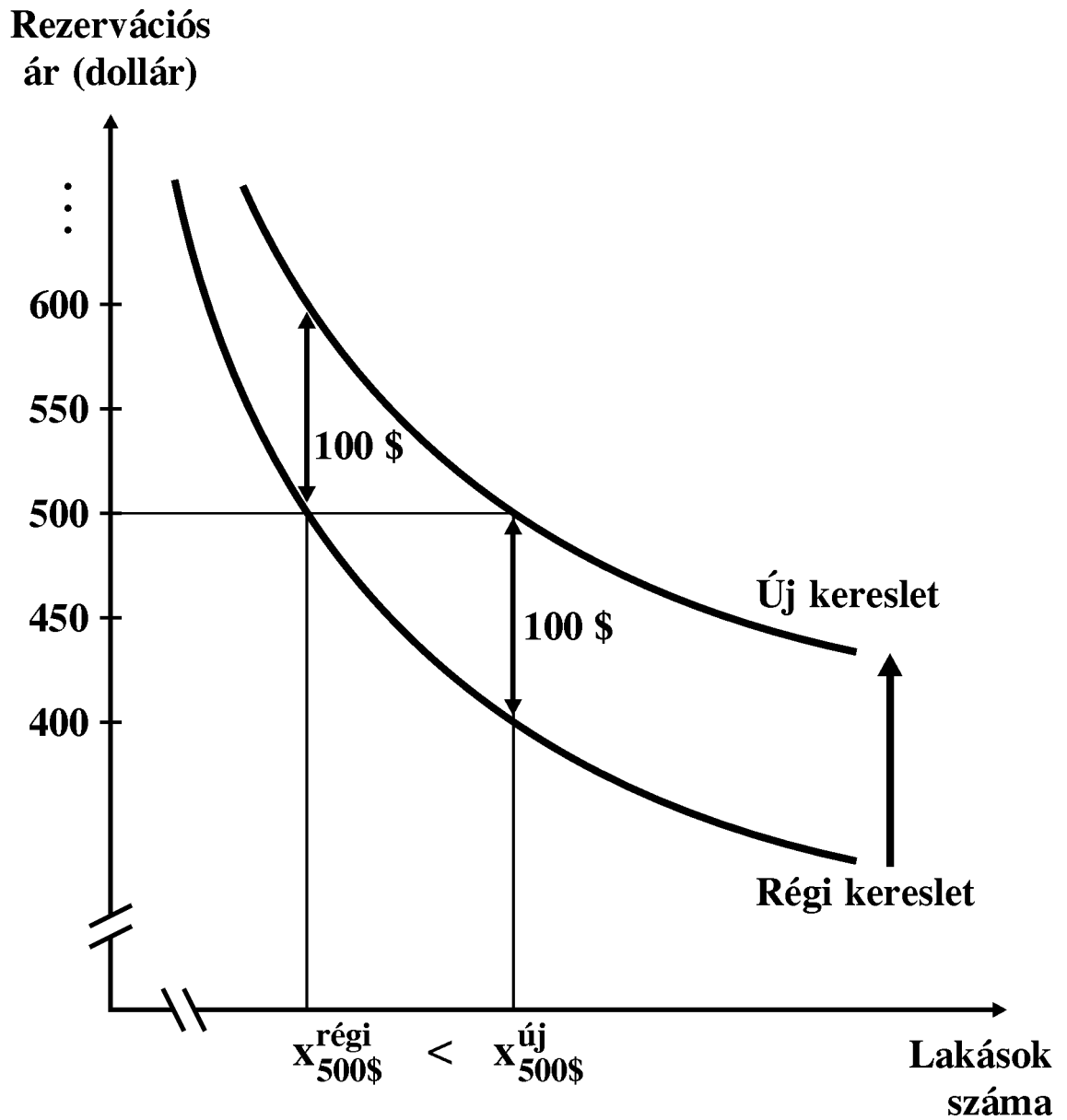
Lakások
száma

3.3 Keresleti görbe

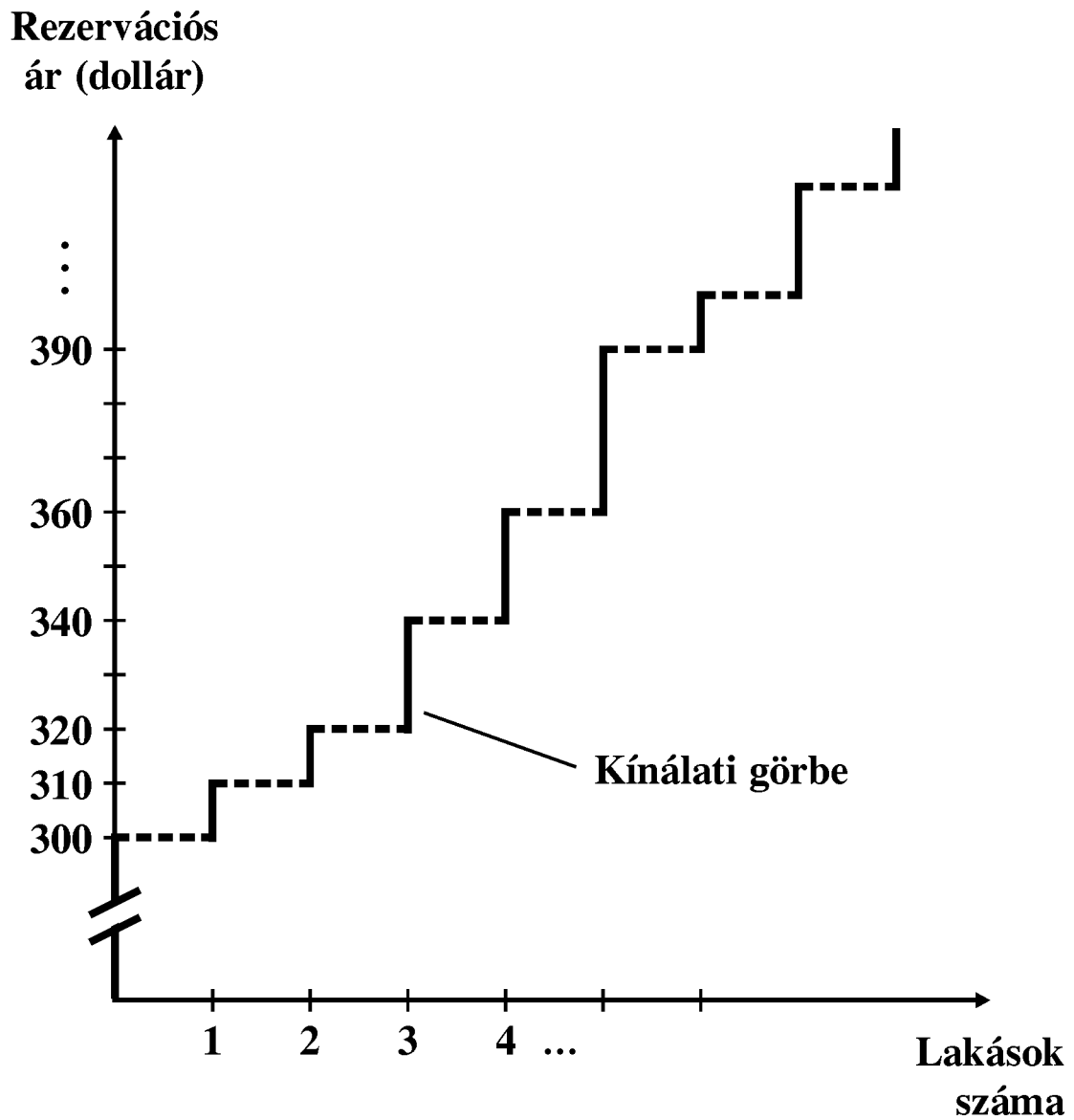


3.4

A lakástámogatás hatása a bérlakások iránti keresletre



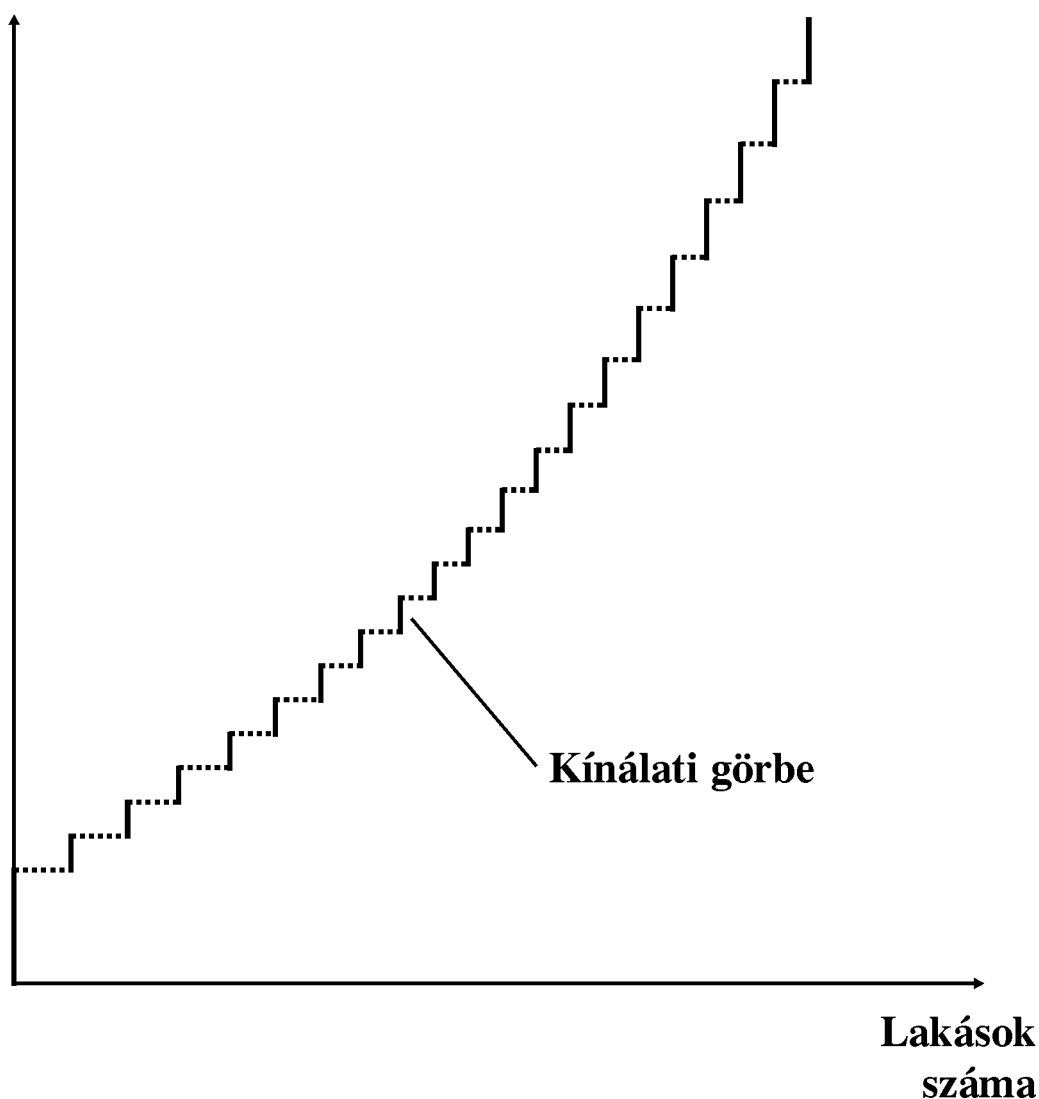
3.5 Rezervációs ár és kínálat



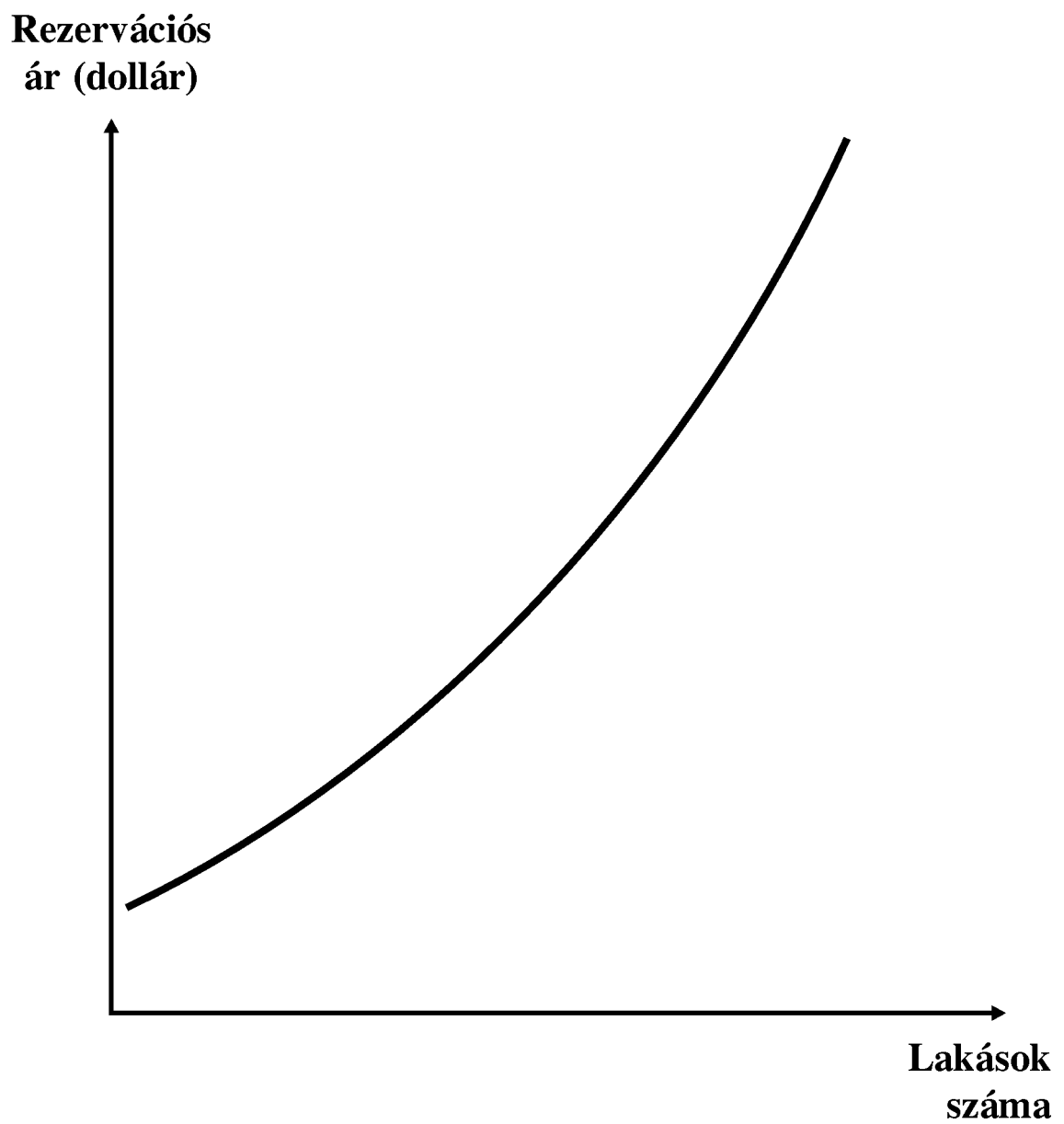
3.6

Lépcsős kínálati görbe, nagy számú és egymástól különböző rezervációs árú, lakáskiadással foglalkozó lakástulajdonos esetén

Rezervációs
ár (dollár)

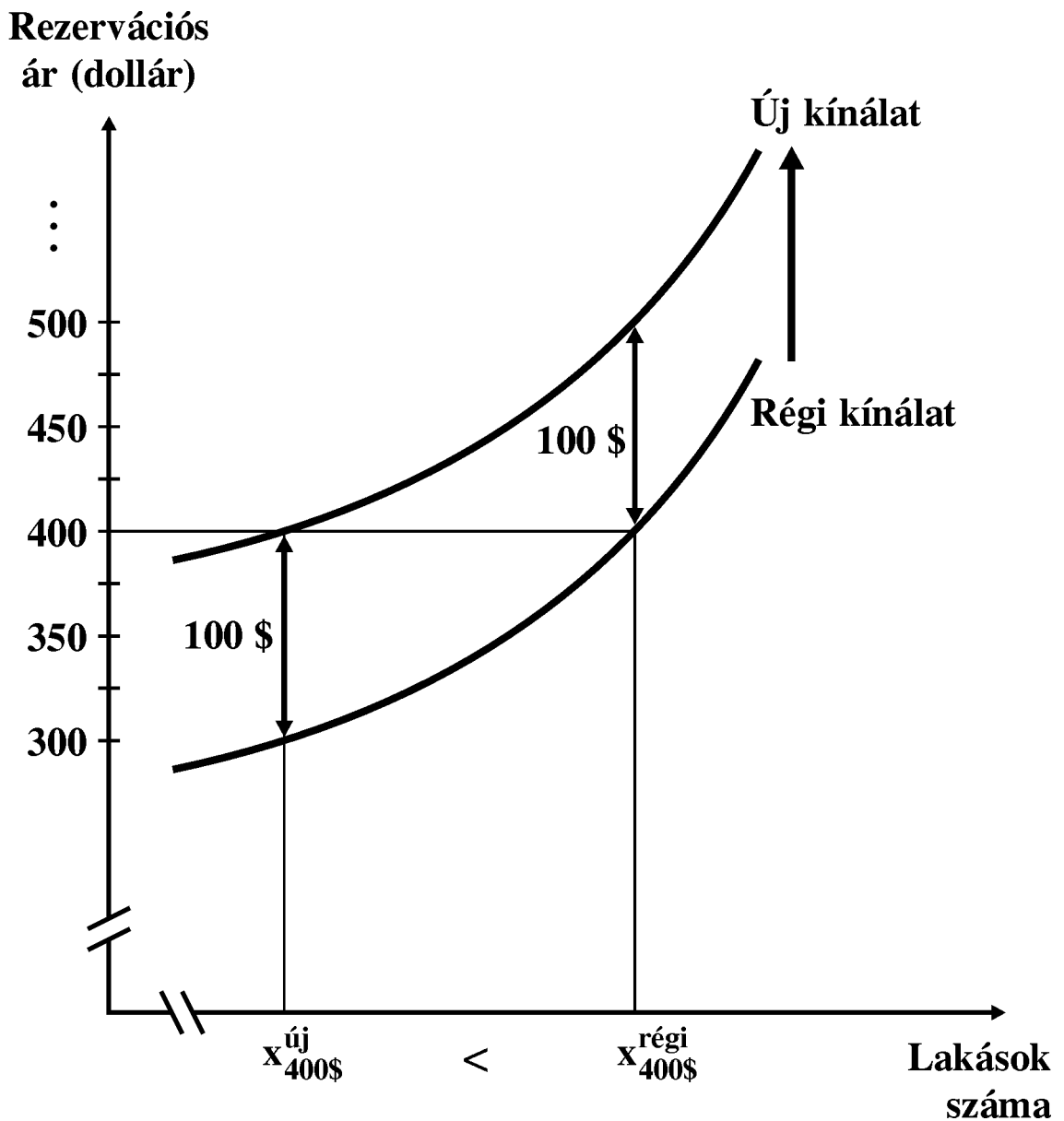


3.7 Kínálati görbe



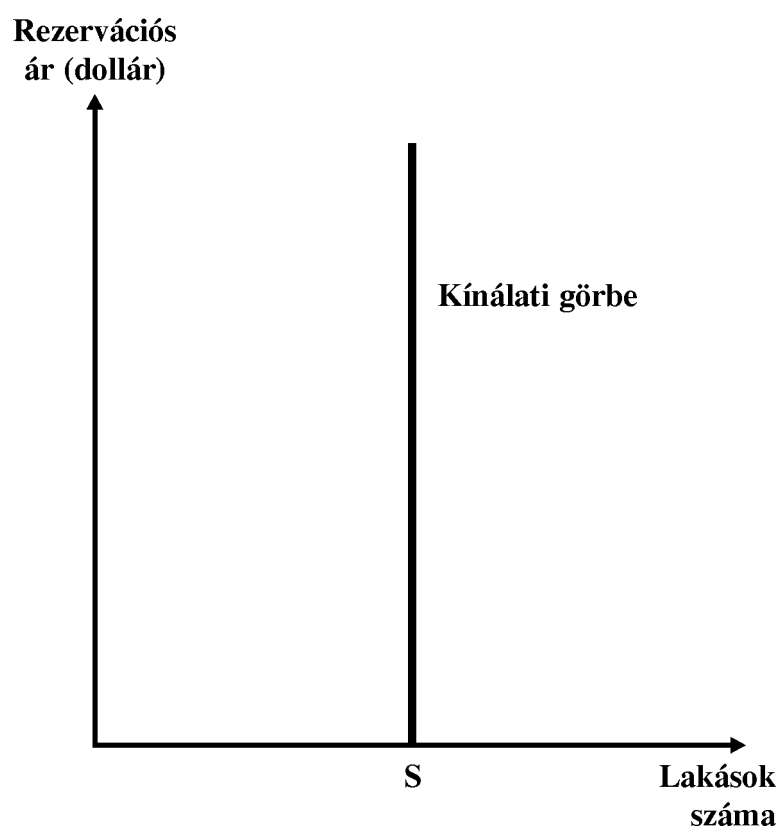
3.8

A bérbeadók megadóztatásának hatása a bérlakások kínálatára



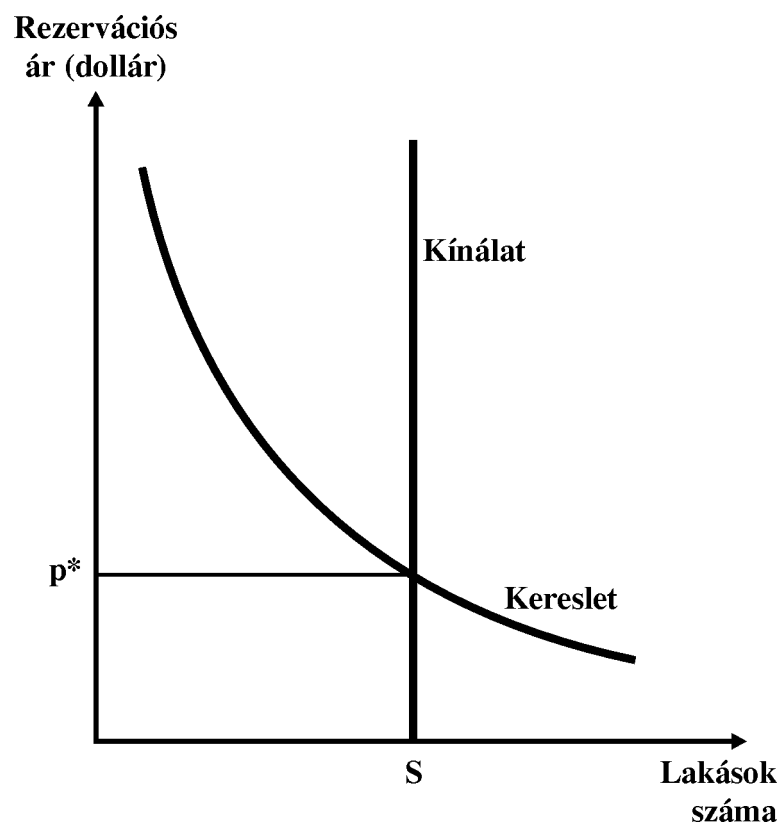
3.9

Kínálati görbe, rövid távon rögzített kínálat esetén



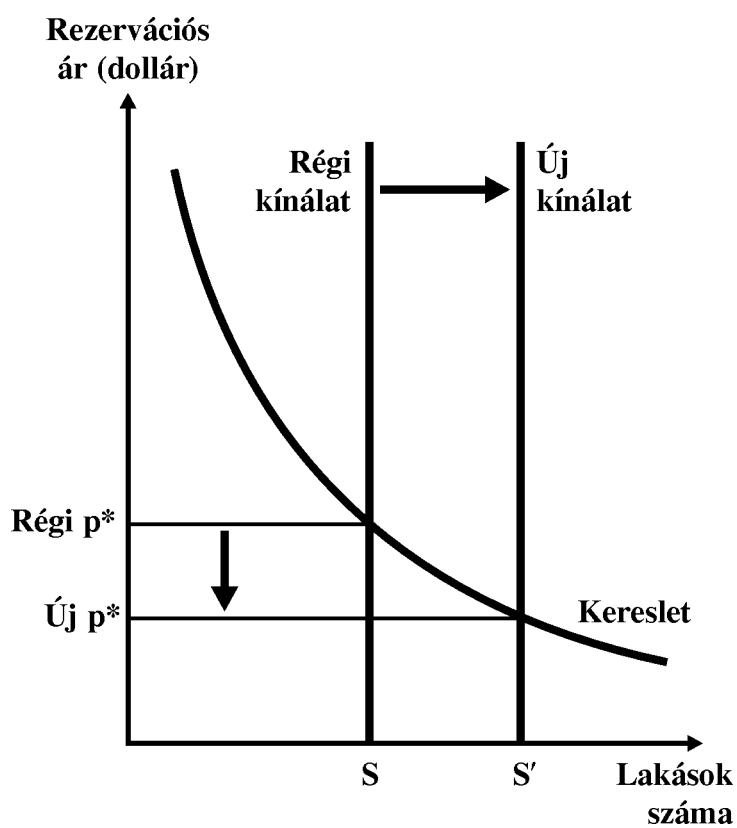
3.10

Egyensúly a bérlakások piacán



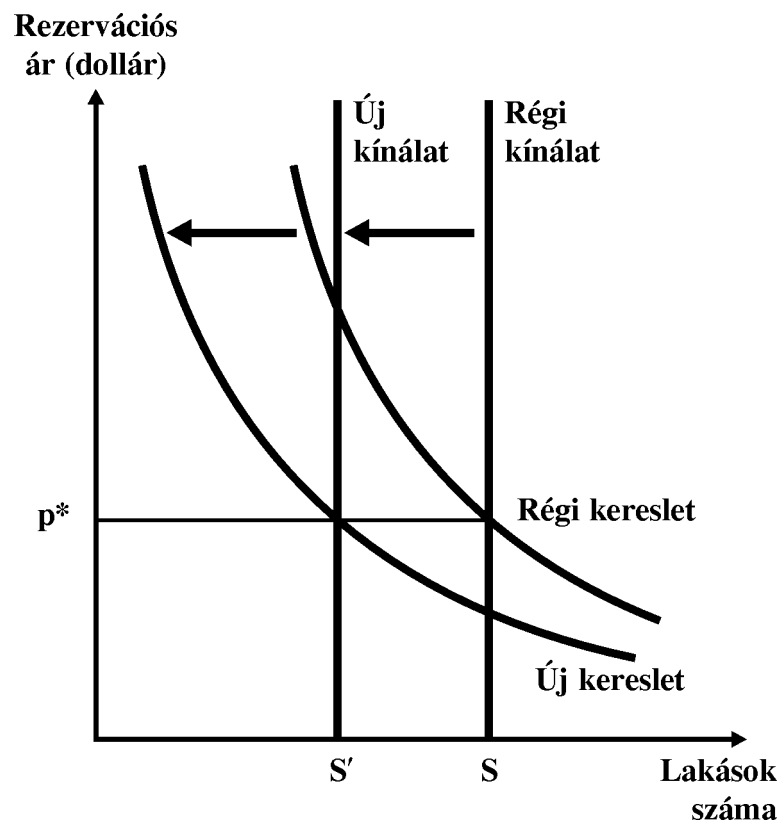
3.11

A bérlakások kínálatának növekedése



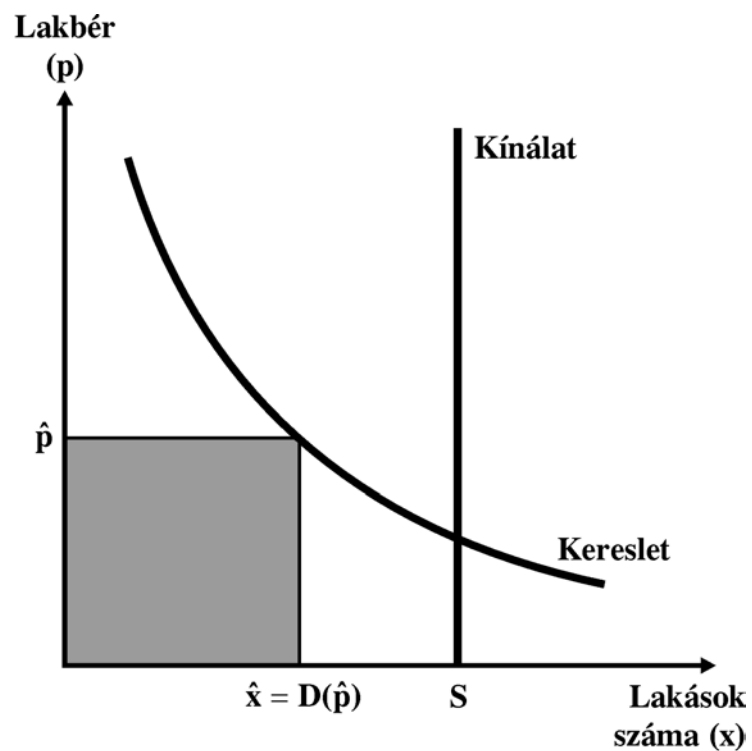
3.12

Öroklakások létesítésének hatása



3.13

Bevételeit maximalizáló közönséges monopolista



Keresleti görbe: $x = D(p)$,
inverze: $p = D^{-1}(x)$.