The Theory of Economics does not furnish a body of settled conclusions immediately applicable to policy. It is a method rather than a doctrine, an apparatus of the mind, a technique of thinking which helps its possessor to draw correct conclusions

--- John Maynard Keynes

Modelizando el mercado de pisos

- **¿Cómo se determina el alquiler?**
- **Supuestos:**
  - **Pisos son idénticos, están cerca o lejos.**
  - **Alquiler de los pisos lejanos es exógeno y conocido.**
  - **Muchos inquilinos y propietarios.**

Modelizando el mercado de pisos

- **¿Quién alquilará los pisos cercanos?**
- **¿ A qué precio?**
- **¿La asignación de pisos será deseable?**

- **¿Cómo podemos construir un modelo que responda a esas preguntas?**

Supuestos modelos económicos (Paradigma neoclásico)

- **Dos supuestos básicos:**
  - **RACIONALIDAD (Optimalidad).**
  - **EQUILIBRIO. No hay tendencia a que las variables del sistema cambien.**

La curva de demanda

- **Demanda: Supongamos que lo máximo que está DAP una persona es 500/mes.**

  Entonces $p = 500 \Rightarrow Q^D = 1.$

- **Supongamos que el precio tiene que bajar hasta 490 para que una segunda persona lo alquile.**

  Entonces $p = 490 \Rightarrow Q^D = 2.$

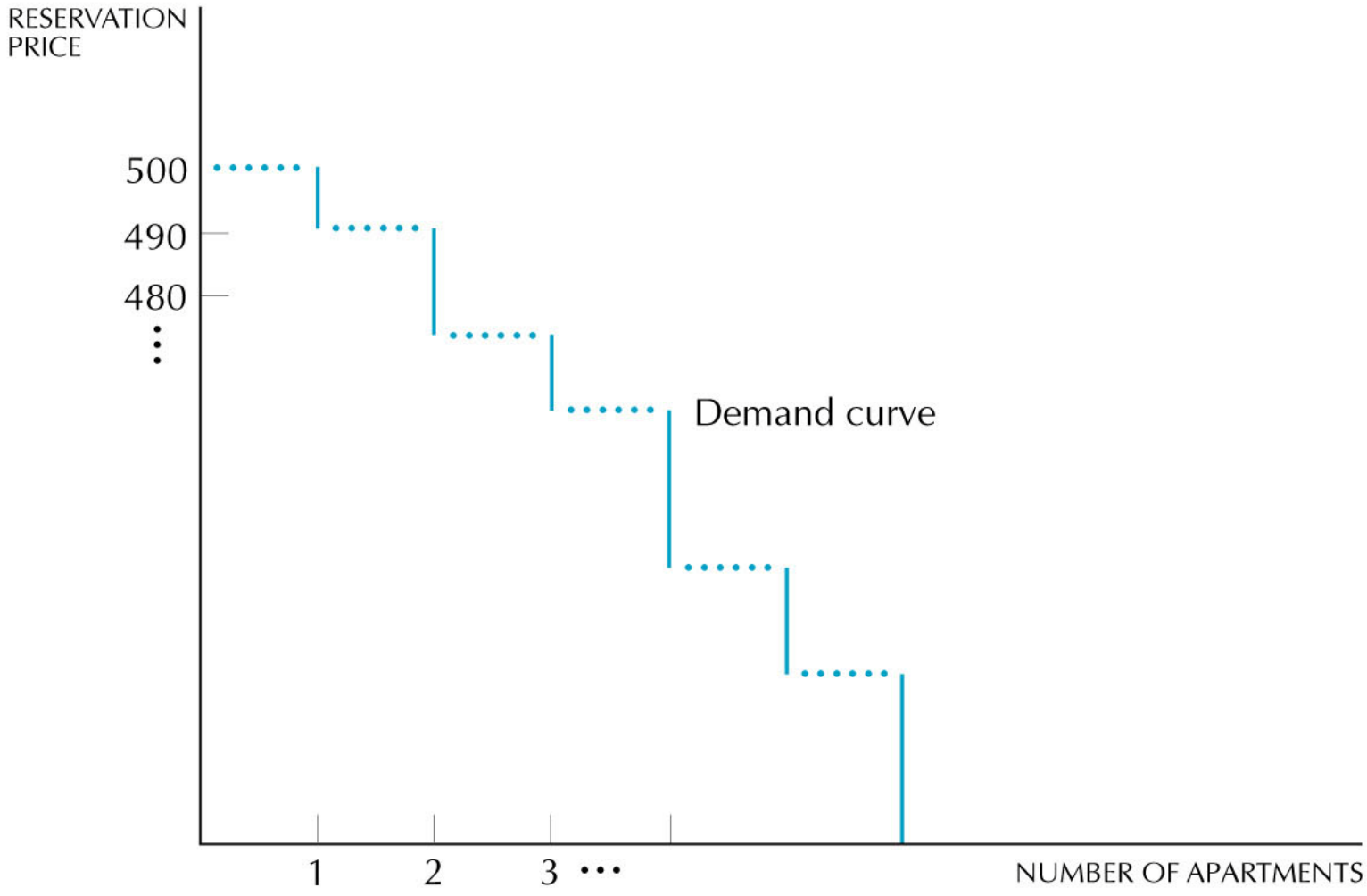


FIGURE 1.1 The demand curve for apartments

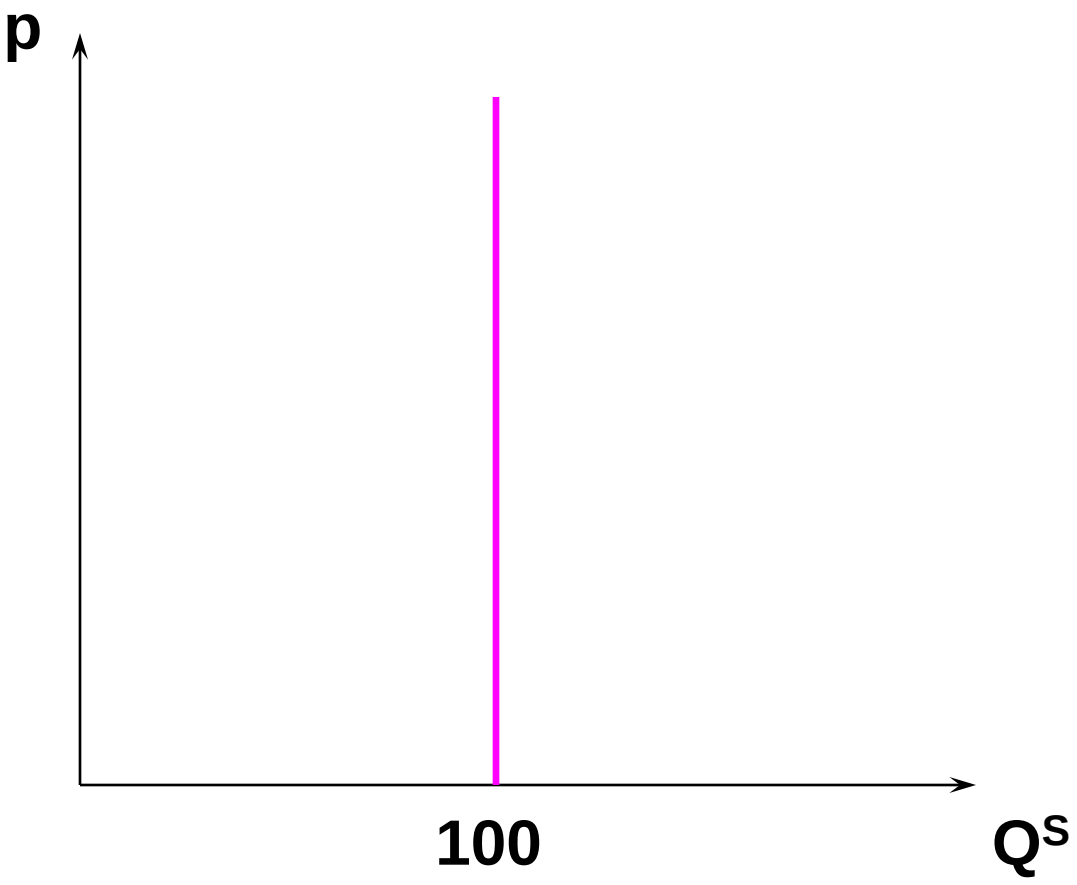
Intermediate Microeconomics, 8th Edition
Copyright © 2010 W. W. Norton & Company

p
Q^D

La curva de oferta

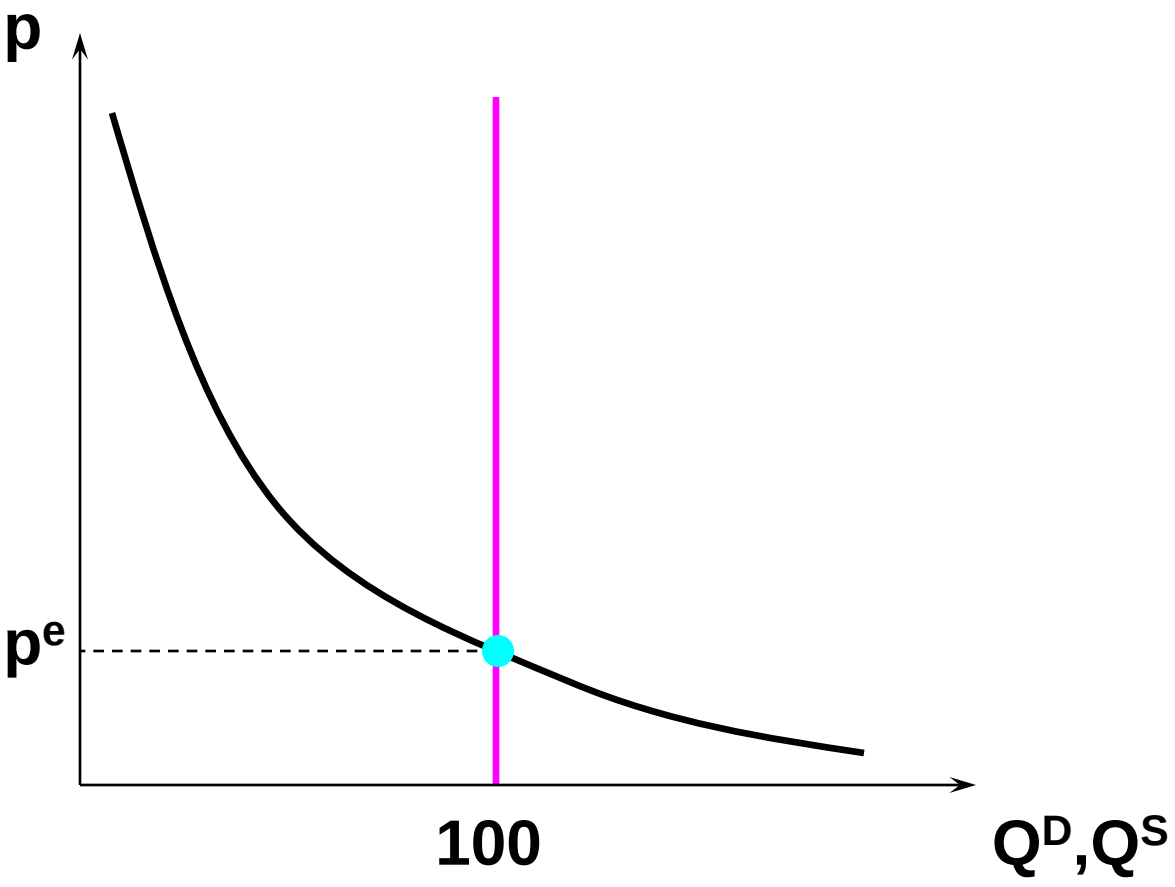
- **Oferta: Lleva tiempo construir apartamentos . Podemos considerar entonces a la oferta constante (por ejemplo 100).**

La curva de oferta

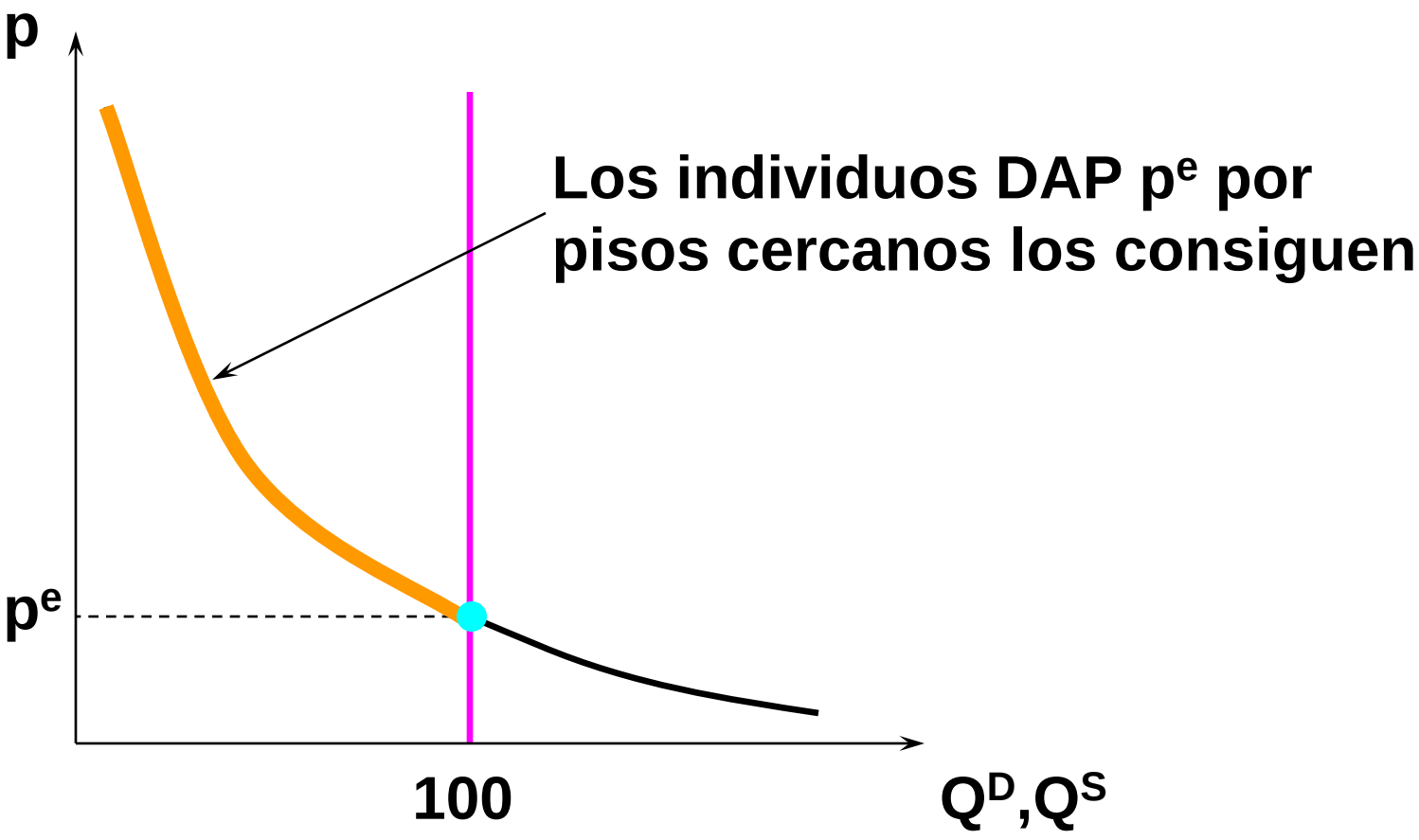


Equilibrio mercado competitivo

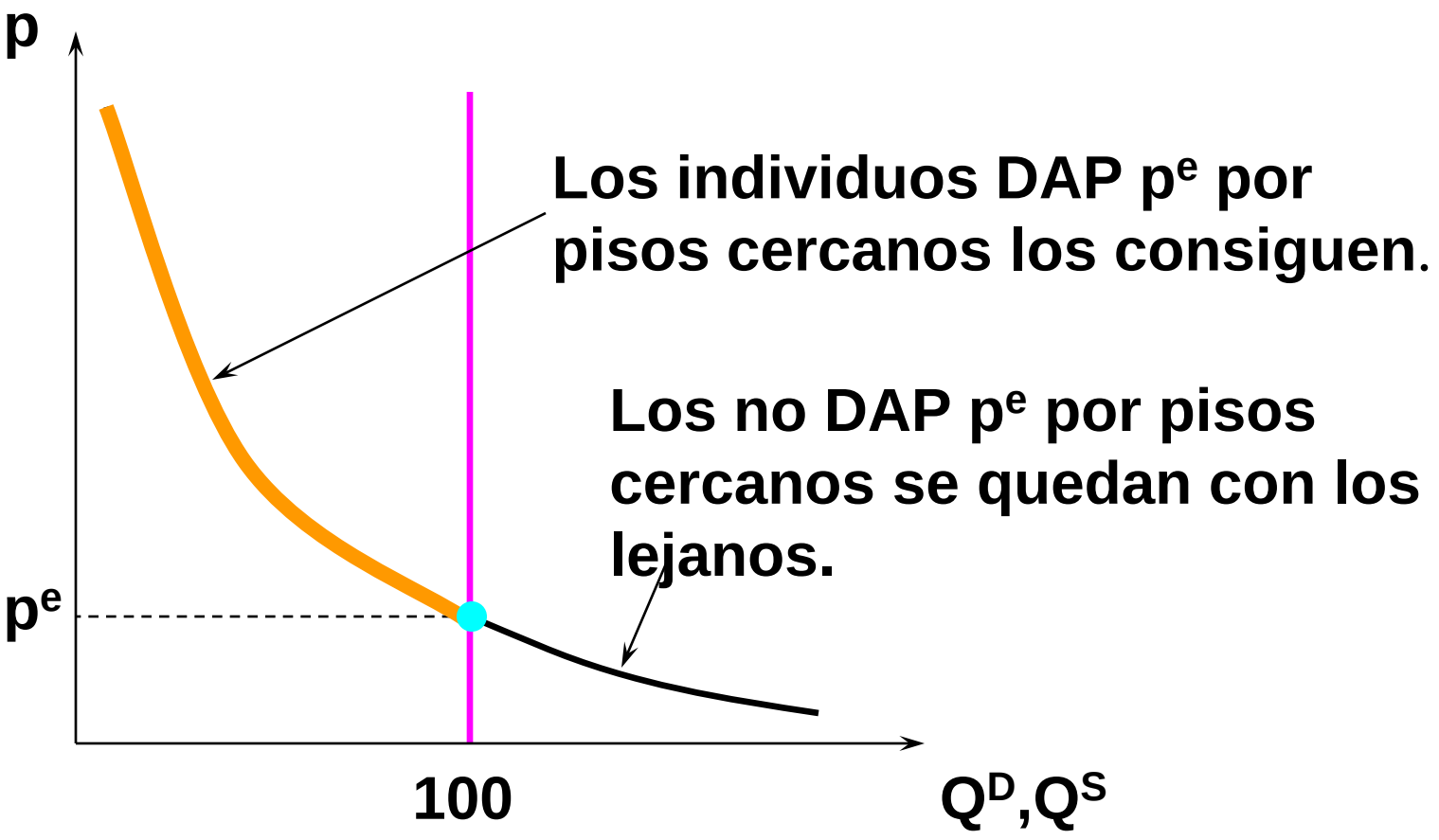
Equilibrio mercado competitivo



Equilibrio mercado competitivo



Equilibrio mercado competitivo



ESTÁTICA COMPARATIVA. VARIABLES EXÓGENAS

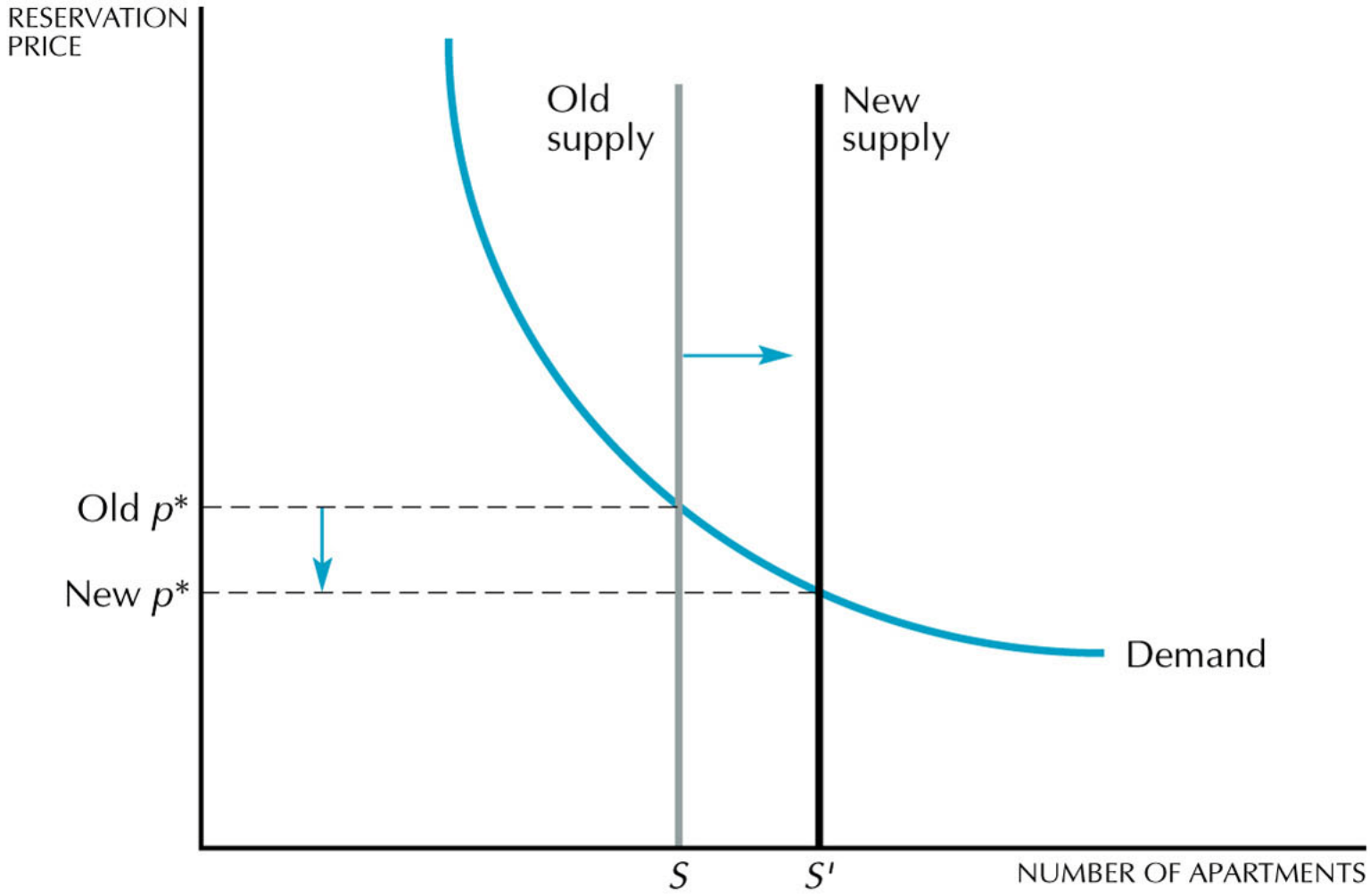


FIGURE 1.5 Increasing the supply of apartments

Intermediate Microeconomics, 8th Edition
Copyright © 2010 W. W. Norton & Company

ESTÁTICA COMPARATIVA. VARIABLES EXÓGENAS

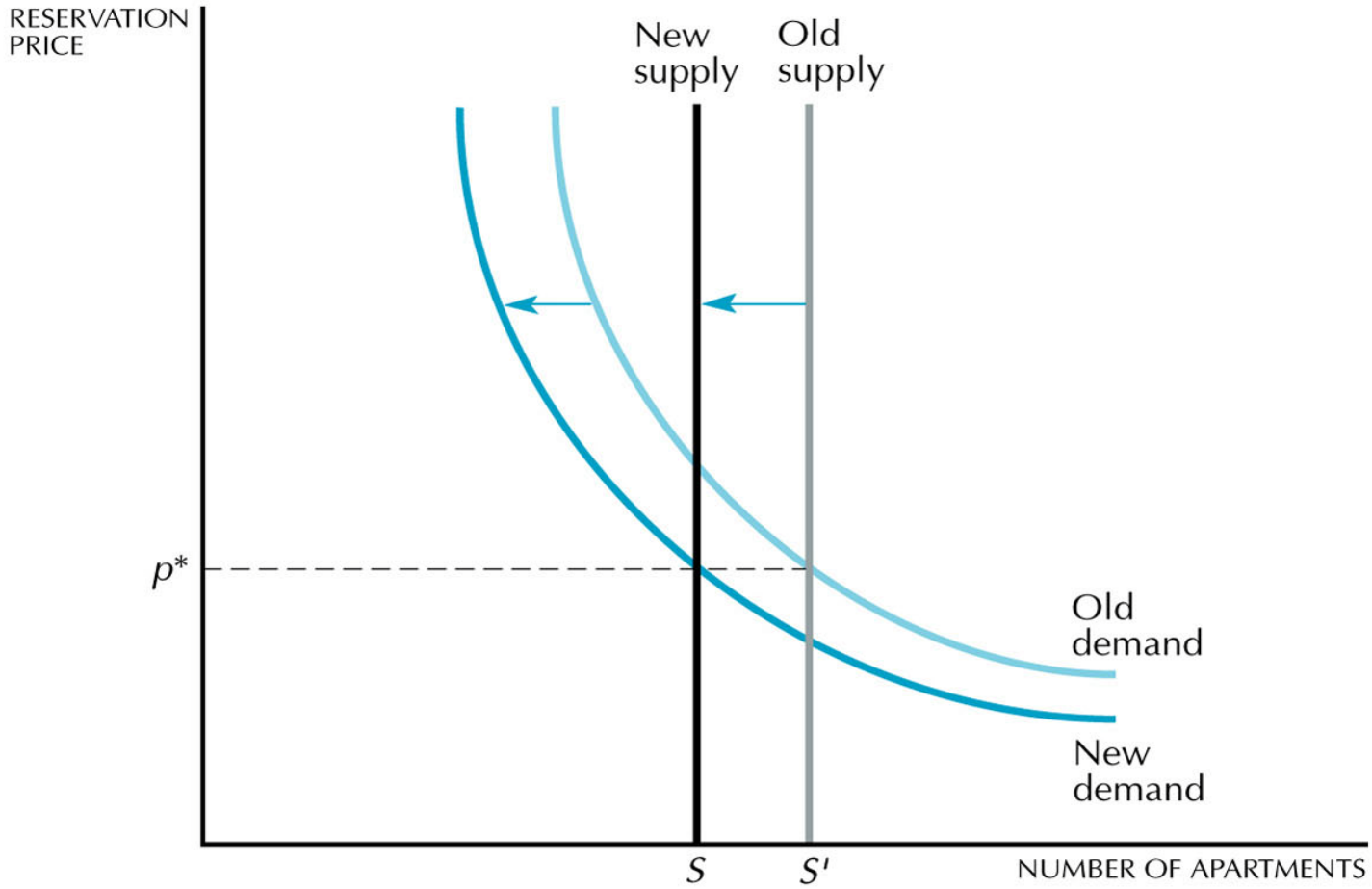


FIGURE 1.6 Effect of creating condominiums

Intermediate Microeconomics, 8th Edition
Copyright © 2010 W. W. Norton & Company

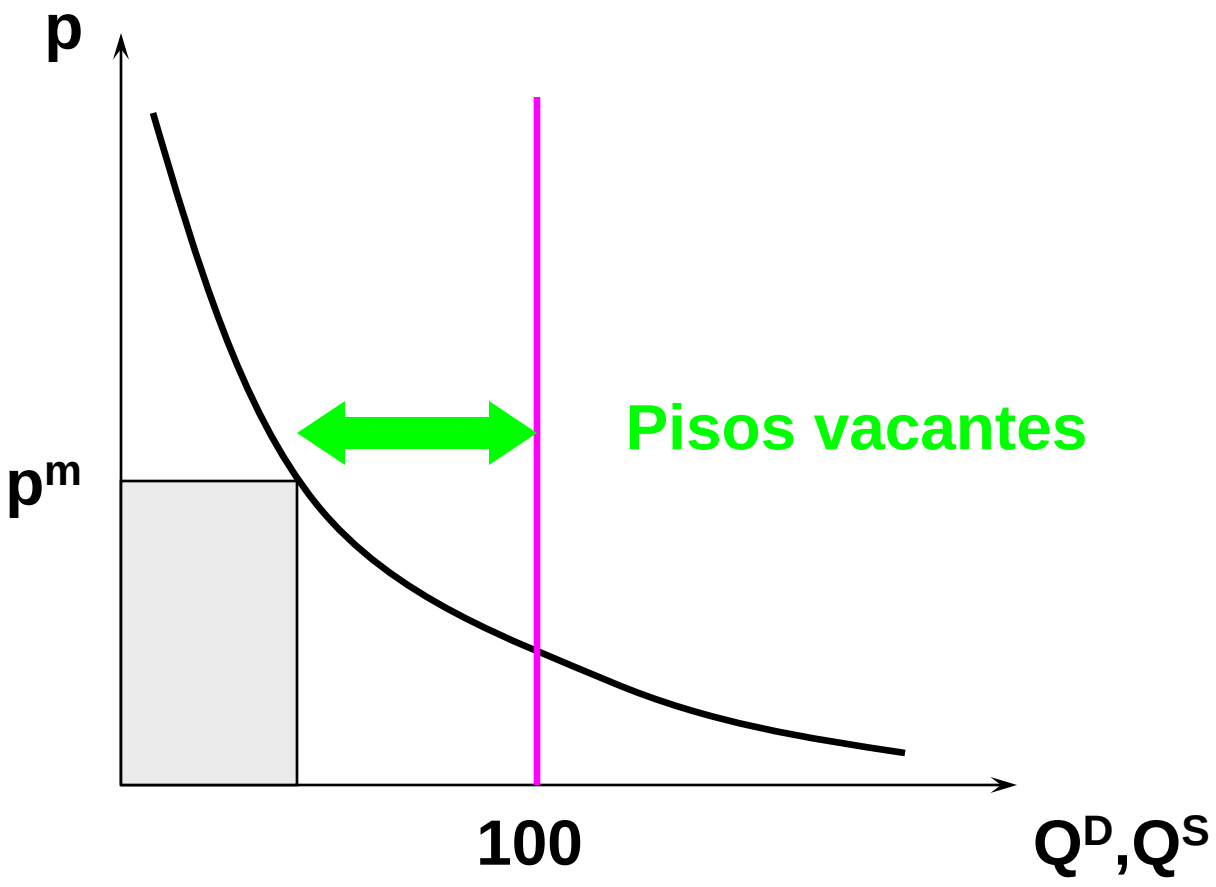
Análisis Política Impositiva

- **Impuesto local a los propietarios.**
- **¿Qué pasa con**
  - **precio**
  - **cantidad de pisos alquilados?**
- **¿Parte del impuesto se traslada a los inquilinos?**

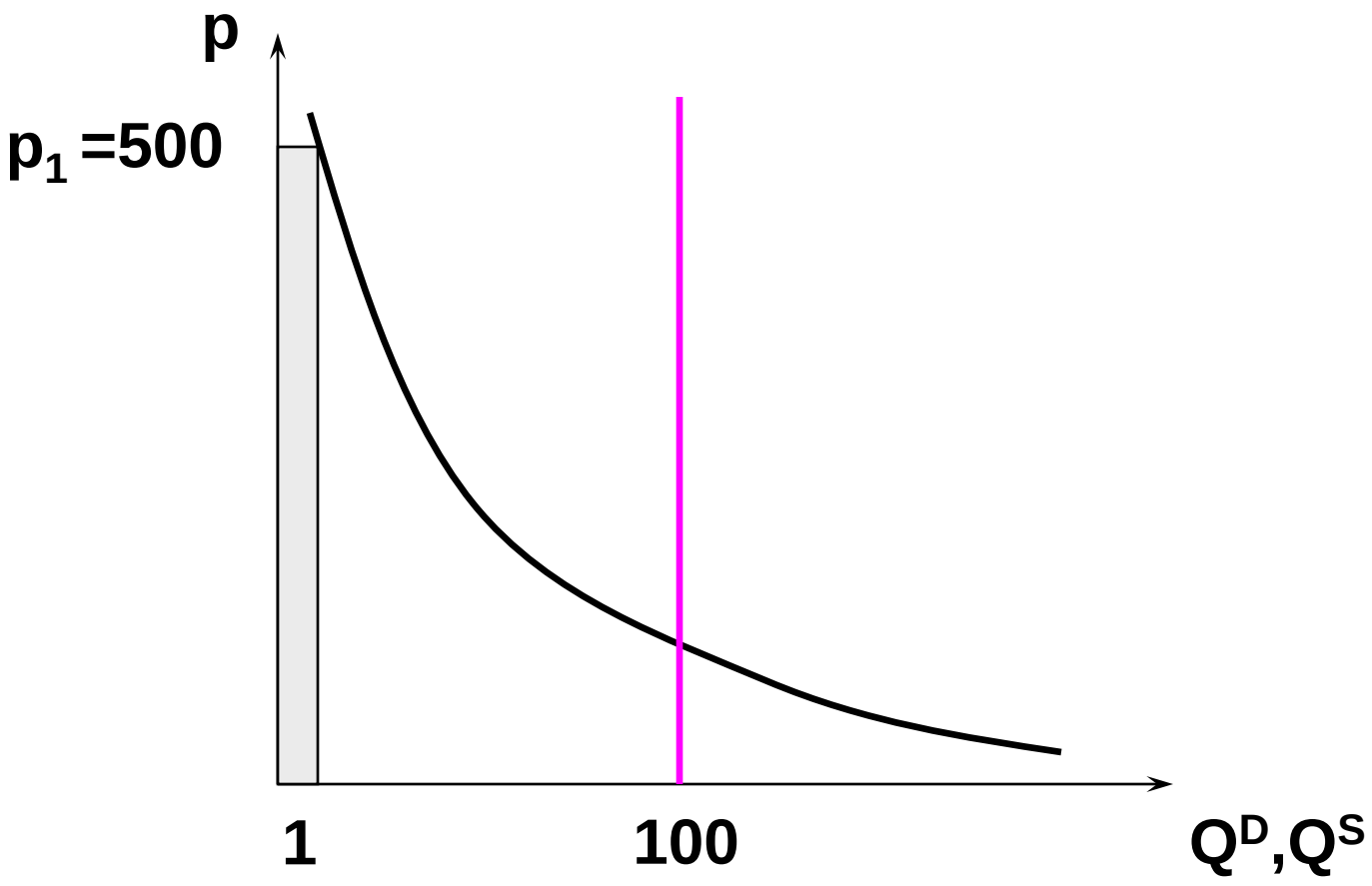
Mercados no competitivos

- **Entre varias posibilidades, existen:**
  - **Un casero monopolista.**
  - **Un casero monopolista discriminador de precios.**
  - **Un mercado competitivo sujeto a control del alquiler.**

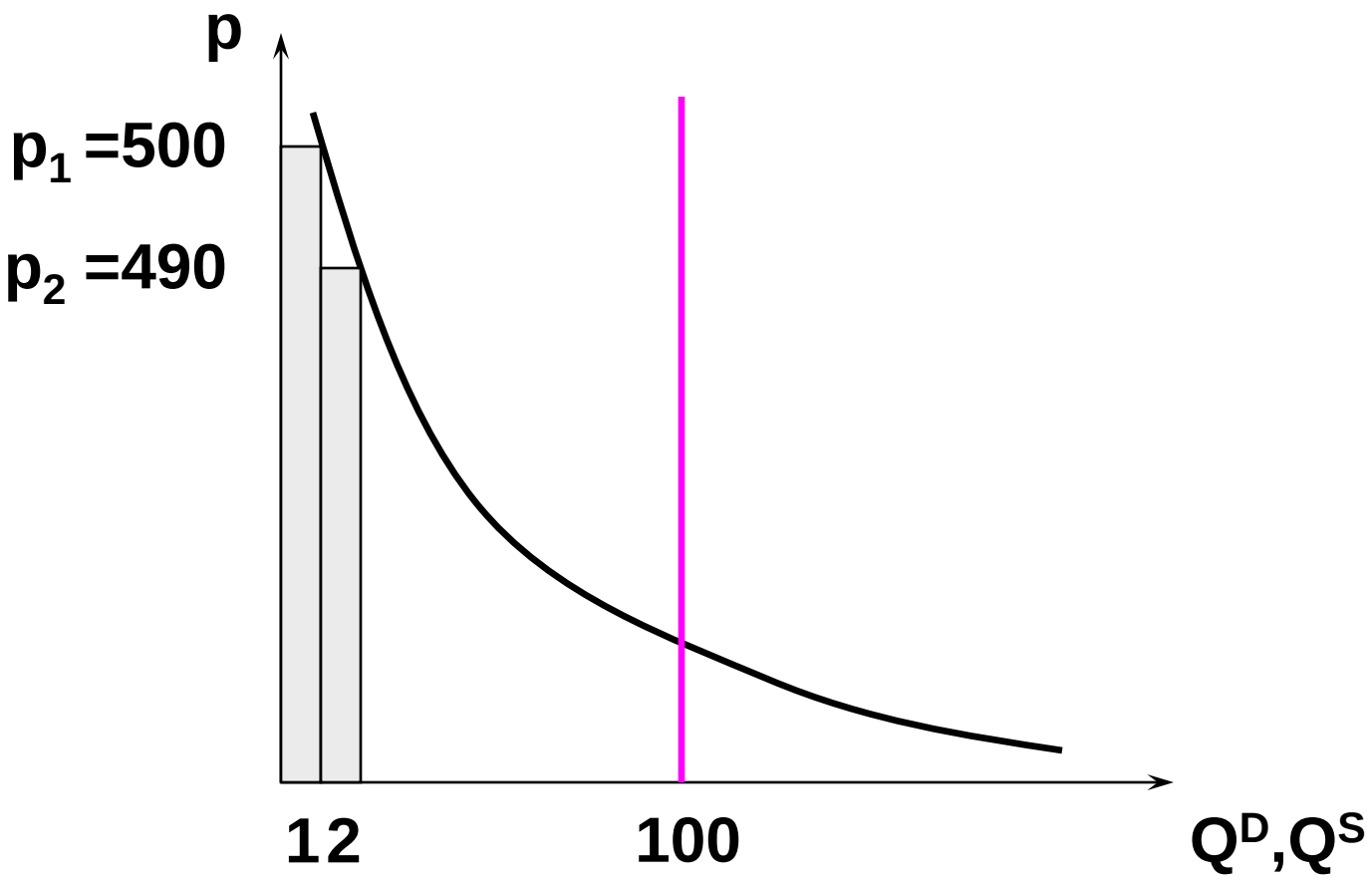
Equilibrio de mercado monopolístico



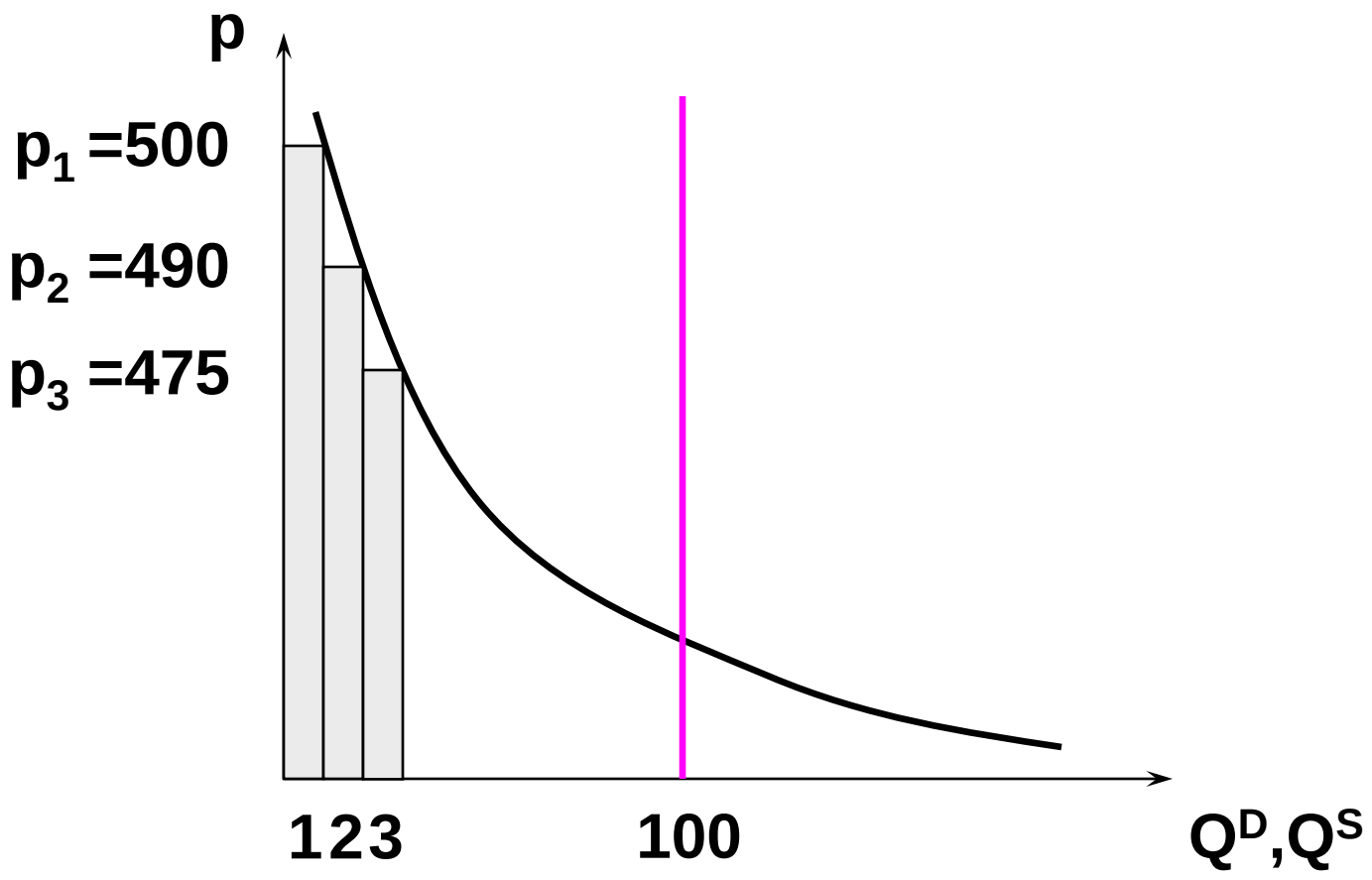
Equilibrio monopolista discriminador



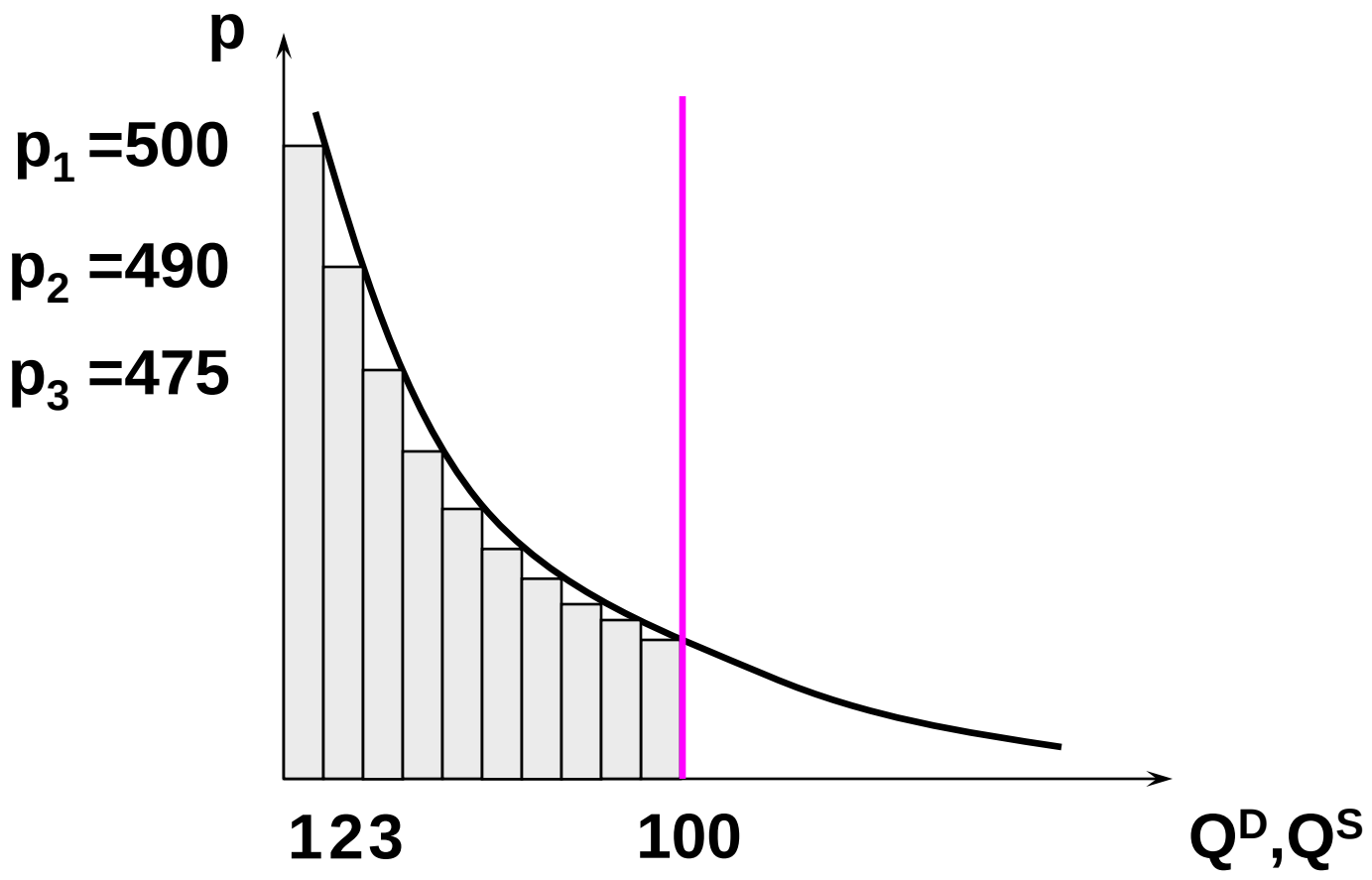
Equilibrio monopolista discriminador



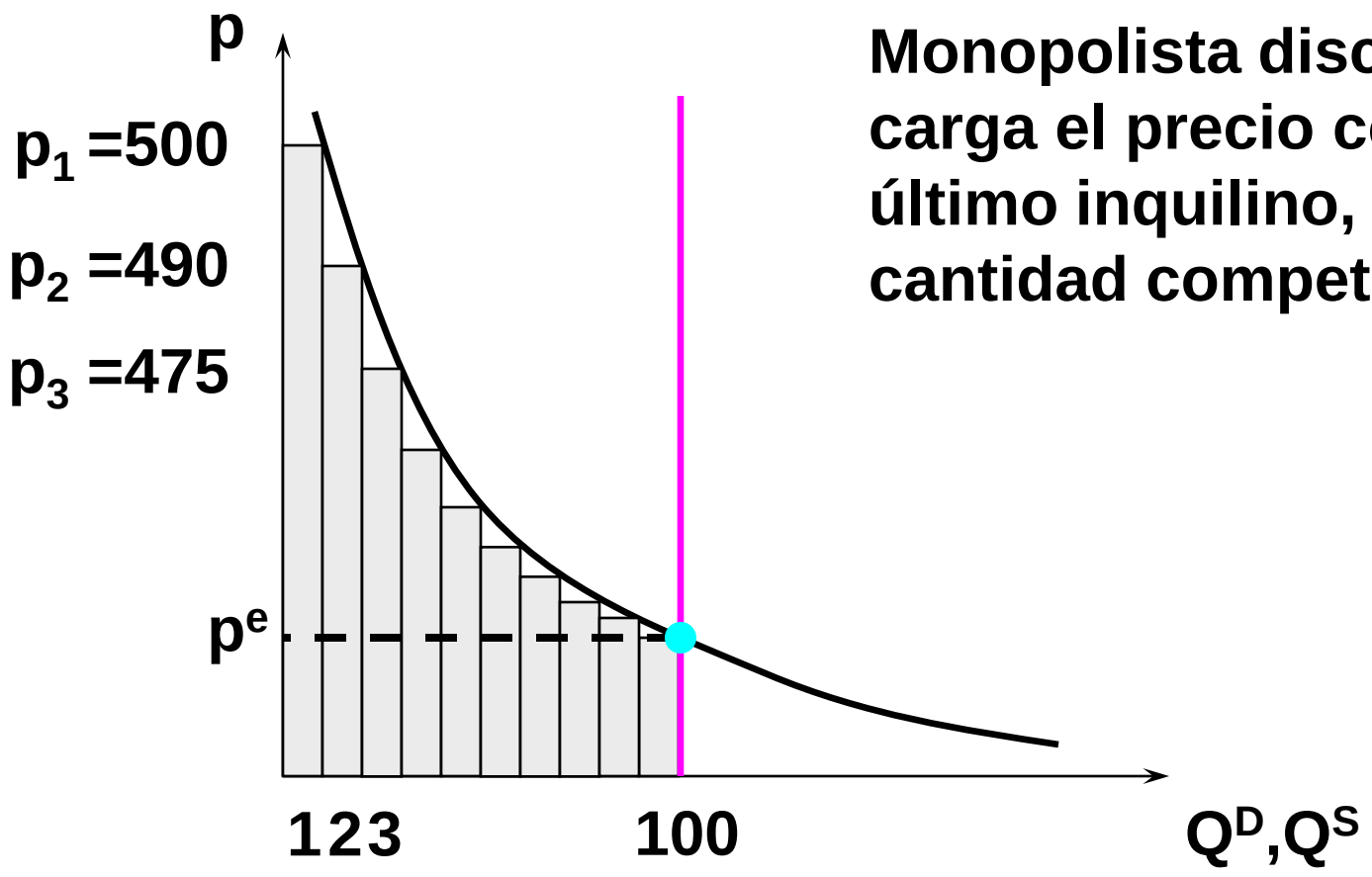
Equilibrio monopolista discriminador



Equilibrio monopolista discriminador

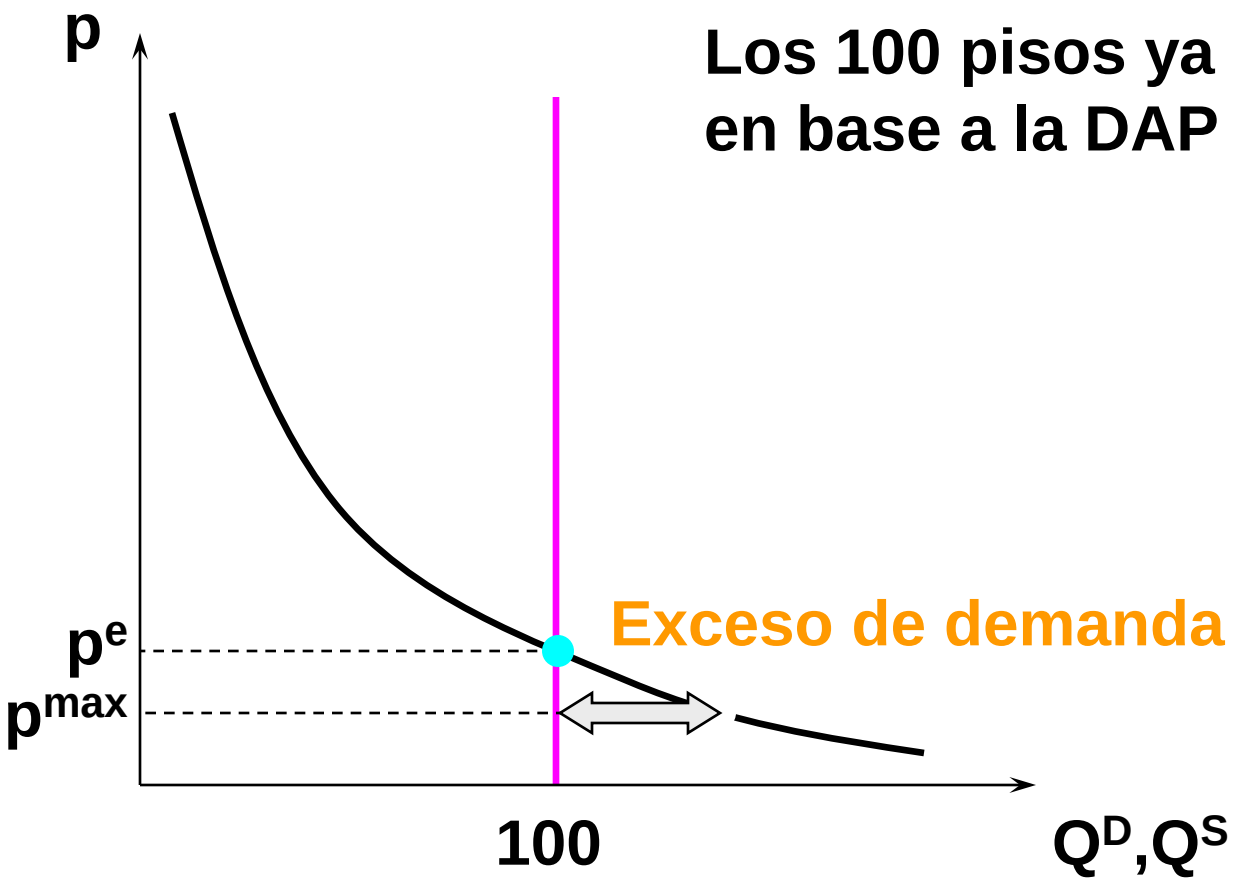


Equilibrio monopolista discriminador



Monopolista discriminador carga el precio competitivo al último inquilino, y alquila la cantidad competitiva de pisos

Control de alquileres



Los 100 pisos ya no se asignan en base a la DAP

¿Cuál es la mejor forma?

- **¿Qué es mejor?**
  - **Control de alquileres**
  - **Competencia perfecta**
  - **Monopolio**
  - **Monopolio discriminador**

Eficiencia en el sentido de Pareto

- **Vilfredo Pareto; 1848-1923.**
- **Una asignación “Pareto-eficiente” ha extraido todas las ganancias derivadas del comercio (e.g. asignación aleatoria);**
- **i.e. la única forma en que el bienestar de una persona puede mejorar es a costa del bienestar de otra.**

Eficiencia en el sentido de Pareto

- **Equilibrio competitivo:**
  - **Todos los inquilinos valoran a p^e o más**
  - **Todos los demás valoran a menos que p^e**
  - **Por tanto, no hay ganancias que se deriven del comercio**
  - **y, el resultado es eficiente en el sentido de Pareto.**

Eficiencia en el sentido de Pareto

- **Monopolio discriminador:**
  - **Asignación resultante es la misma que el mercado competitivo.**
  - **Por tanto, es Pareto eficiente.**
  - **PERO los efectos distributivos de la renta entre caseros e inquilinos son muy distintos.**

Eficiencia en el sentido de Pareto

- **Monopolio:**
  - **No todos los pisos se ocupan**
  - **Un inquilino de un piso lejano podría tener un piso y pagar un alquiler sin que el bienestar de nadie se redujera.**
  - **El resultado del monopolio es ineficiente en el sentido de Pareto.**

Eficiencia en el sentido de Pareto

- **Control de alquileres:**
  - **Algunos pisos se le asignan a inquilinos que lo valoran por debajo de p^e**
  - **Algunos inquilinos que lo valoran por encima de p^e no consiguen piso.**
  - **Asignación ineficiente en el sentido de Pareto.**