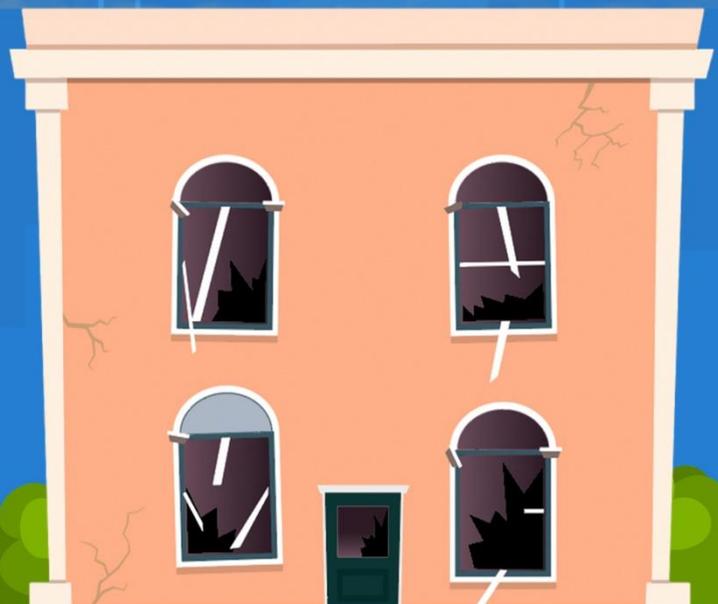


# TELHADOS OU TETOS?

O atual problema da habitação

**MILTON FRIEDMAN E GEORGE STIGLER**

Prefácio de Carlos Guimarães Pinto



# Telhados ou Tetos?

O atual problema da habitação



Milton Friedman

e

George Stigler



**+Liberdade**

## Prefácio

por Carlos Guimarães Pinto

A subida dos preços da habitação tem-se revelado um flagelo para muitos portugueses nos últimos anos. Desde 2014, o preço da habitação tem subido a uma média de 8% ao ano em Portugal. Ainda que o movimento ascendente dos preços tenha sido transversal a praticamente todos os países desenvolvidos – muito devido à política de baixas taxas de juro levada a cabo pelos bancos centrais durante a última década – a verdade é que, em Portugal, os preços aumentaram mais do que na média da União Europeia. Portugal foi o 11.º país da UE em que os preços mais cresceram desde 2010. Isso deveu-se em grande medida ao facto de, ao contrário do que ocorreu na bolha do imobiliário no período em torno da adesão ao Euro, desta vez não houve uma resposta satisfatória do lado da construção de novas habitações. O número de novas construções continua em valores historicamente baixos: Constroem-se hoje menos 28% de casas do que antes da chegada da Troika e menos 85% do que há 20 anos, aquando do último grande *boom* imobiliário. Não há memória de um quinquénio em que se tenha construído tão pouco!

Para percebermos melhor a importância da oferta no mercado imobiliário, é importante olhar para os únicos 3 países da UE em que os preços não subiram no período a que nos referimos: Itália, Espanha e Chipre. Todos eles são muito semelhantes a Portugal no que toca ao mercado imobiliário do lado da procura: tiveram aumento do turismo, têm alojamento local, têm “*vistos gold*”, atraíram pessoas do norte da Europa que ali quiseram comprar casas. Qual é a sua diferença face a nós? A construção. Em termos relativos, investiu-se em construção de habitações em Portugal menos 32% do que em Itália, menos 39% do que em Espanha e menos 47% do que em Chipre.

Vários fatores contribuem para isto:

- Primeiro, temos licenciamentos demorados, que introduzem incerteza, afastam investidores e aumentam os custos de financiamento, que depois se refletem no preço final das casas. Um ano de atraso num licenciamento pode adicionar entre 5 a 10 mil euros ao preço final de uma casa de 200 mil euros. São 5 a 10 mil euros que saem do bolso das pessoas sem qualquer retorno, apenas para pagar um atraso burocrático.

- Segundo, temos uma fiscalidade elevada na construção, nomeadamente o IVA não dedutível, a que se soma o adicional de IMI e o IMT na compra de casa. Todos estes impostos acabam refletidos no preço final das casas.
- Terceiro, temos também um problema de falta de mão de obra para a construção, que necessitaria de uma política de imigração mais flexível e eficaz.

Falar em habitação sem primeiro falar nesta rigidez estrutural da oferta é receita para o desastre. É receita para enveredarmos por caminhos errados. E são muitos os caminhos errados que têm vindo a ser propostos. Deles, o mais típico desde há séculos é provavelmente o de tentar impor um congelamento ou um “teto” às rendas e aos preços; por outras palavras, impor preços máximos.

O ensaio que se segue, escrito por dois Prémios Nobel da Economia então ainda no início das suas carreiras, é um dos textos clássicos contra essas tentativas de racionamento governamental dos preços. Nele, Milton Friedman e George Stigler mostram como o controlo de preços em 1946 estava a deixar o mercado habitacional da cidade de São Francisco, na Califórnia, em pior estado do que após o terramoto de 1906, um dos mais devastadores da história dos Estados Unidos.

É importante enfatizar que, quando estes e outros autores favoráveis ao livre-mercado afirmam estar “contra” o controlo de preços, isso não significa, de modo algum, que achem que os proprietários e os senhorios devem ter mais direitos do que os inquilinos ou quem quer comprar casa. Antes pelo contrário! Como Friedman e Stigler explicam,

*Os nossos objetivos são os mesmos que os seus: a distribuição mais equitativa possível da oferta habitacional disponível e a retoma de novas construções o mais rapidamente possível. ... Não temos qualquer desejo de pagar rendas mais altas, de ver outras pessoas serem forçadas a pagá-las ou de ver os proprietários colherem lucros extraordinários. ... Instamos à remoção dos tetos das rendas porque, na nossa opinião, qualquer outra solução para o problema da habitação envolve males ainda piores.*

A política de congelamento e racionamento governamental das rendas tem

uma longa história de destruição dos centros das cidades.<sup>1</sup> O congelamento pode beneficiar quem hoje arrenda casa, nalguns casos transformando o arrendatário no dono de facto do imóvel, mas destrói a vida dos proprietários que colocaram as poupanças de uma vida no imobiliário e, ao mesmo tempo, faz com que haja menos casas para arrendar, aumentando a escassez de imobiliário para quem ainda não arrenda. Um outro economista, o sueco Assar Lindbeck, dizia com razão que o controlo de rendas era a segunda forma mais eficaz para destruir uma cidade a seguir a bombardeá-la. Quem se lembra do centro de Lisboa e Porto no princípio deste século certamente concordará.

A tentação eleitoralista será sempre a de redistribuir as casas que existem a um conjunto (necessariamente pequeno) de pessoas, criando mais uma clientela à custa de todos os que não tiverem a sorte de lhes calhar uma casa em sorteio. Pegar no limitado parque habitacional português e sujeitá-lo a rendas controladas, nacionalizá-lo ou financiar o acesso de uns à custa de outros poderá beneficiar alguns, mas dificilmente resolverá o problema de todo o país. Apenas um caminho terá efeitos no longo prazo: Aumentar a oferta de habitação para todos, em todo o lado, alavancando o investimento de privados, incluindo estrangeiros. Como Friedman e Stigler bem concluem,

*A derradeira solução para o problema da escassez de habitação tem de vir de nova construção. Muita desta nova construção será para ocupação dos respetivos proprietários. Porém, muitas pessoas preferem, ou estão condicionadas, a viver em propriedades arrendadas. Um aumento ou uma melhoria da habitação para estas pessoas depende, em grande parte, da construção de novas propriedades para arrendamento. Cobiçar e invejar os retornos atrativos dos construtores [e senhorios...] com espírito empreendedor é uma maneira deveras peculiar de encorajar novas construções para arrendamento!*

Chegou a hora de construir mais casas – e para isso precisamos de libertar o mercado, não de o destruir.

---

<sup>1</sup> Muitos dos problemas que ainda subsistem no nosso parque habitacional tiveram a sua origem nos congelamentos de rendas introduzidos pelo Estado Novo.

Para uma análise aprofundada de mais alguns exemplos históricos, consulta o seguinte documento: <https://maisliberdade.pt/biblioteca/rent-control-myths-and-realities/>

## Telhados ou tetos?

Ao terremoto de São Francisco de 18 de abril de 1906 seguiram-se enormes incêndios que, em 3 dias, destruíram completamente uma área de quase 1376 hectares de edifícios no coração da cidade.

O Major General Greely, comandante das tropas federais que atuavam no local, descreveu a situação nos seguintes termos:

*“Nenhum hotel de relevo ou importância ficou de pé. Os grandes blocos de apartamentos tinham desaparecido... duzentas e vinte e cinco mil pessoas estavam... desalojadas”*

Além disso, o terremoto danificou ou destruiu muitas outras casas. Portanto, uma cidade com 400 000 habitantes perdeu mais de metade das suas habitações em três dias.

Vários fatores mitigaram essa aguda escassez de habitação. Muitas pessoas saíram temporariamente da cidade – estima-se que cerca de 75 000. Foram organizados acampamentos e abrigos temporários, que, no seu auge, no verão de 1906, chegaram a acolher 30 000 pessoas. Novas construções avançaram rapidamente.

No entanto, após o desastre, foi necessário que, durante vários meses, cerca de um quinto da população total da cidade fosse alojada no parque habitacional que restou. Por outras palavras, cada casa, em média, teria de alojar 40% mais pessoas.

Ainda assim, quando se lê a edição do *San Francisco Chronicle* de 24 de maio de 1906, a primeira após o terremoto, não existe qualquer menção à falta de habitações! A secção de anúncios tinha 64 ofertas de apartamentos e casas para arrendar (em alguns casos com mais do que uma habitação no anúncio) e 19 casas para venda, em contraste com os 5 anúncios de procura de casas ou apartamentos. Daí em diante, um considerável número de todos os tipos de alojamento, exceto quartos de hotel, era anunciado para arrendamento.

### O problema habitacional em 1946

Quarenta anos mais tarde, houve novamente uma escassez de habitação em

---

Ensaio publicado em 1946 pela [Foundation for Economic Education](#). Tradução de Patrícia Silva. Revisão de Ana Sofia Saldanha e Pedro Almeida Jorge. Capa de Igor Veloso.

São Francisco. Desta vez, a escassez verificou-se por todo o território. A situação de São Francisco não era a pior dos Estados Unidos, mas, devido a uma crescente migração em direção a Oeste, encontrava-se pior do que a média. Em 1940, com uma população de 635 000 habitantes, não existia escassez de habitação, na medida em que apenas 93% das habitações estava ocupada. Até 1946, a população terá crescido cerca de um terço, aproximadamente 200 000 pessoas. Entretanto, a oferta habitacional terá aumentado cerca de um quinto.

Como tal, para que todos os habitantes tivessem alojamento, cada habitação teria de alojar 10% mais pessoas do que no período antes da guerra. Podemos dizer que a escassez de 1946 foi apenas um quarto da verificada em 1906, quando cada habitação teve de alojar cerca de 40% mais pessoas do que antes do terramoto.

No entanto, em 1946, a escassez de habitação não passou despercebida ao *Chronicle* nem a outros. No dia 8 de janeiro, a legislatura da Califórnia reuniu-se e o Governador notou que a escassez habitacional era o “problema mais crítico que a Califórnia enfrentava”. Durante os primeiros cinco dias do ano, houve apenas 4 anúncios com ofertas de casas ou apartamentos para arrendar, comparados com 64 num dia de maio de 1906, e 9 anúncios a propor a troca de um alojamento em São Francisco por um noutro local. Mas em 1946 houve 30 anúncios por dia de pessoas que procuravam casas ou apartamentos para arrendar, em contraste com os 5 de 1906, após o grande desastre. Durante este mesmo período de 1946, houve cerca de 60 anúncios por dia de habitações à venda, enquanto em 1906 eram apenas 19.

Tanto em 1906 como em 1946, São Francisco viu-se confrontada com um problema que hoje em dia ganhou uma dimensão nacional: como pode um número relativamente fixo de habitações ser dividido (ou seja, racionado) entre as pessoas que as procuram em muito maior número, até que nova construção colmate esse défice? Em 1906, o racionamento ocorreu através de rendas mais altas. Em 1946, a subida das rendas por forma a racionar a habitação foi ilegalizada por meio da imposição de tetos às mesmas, e o racionamento é feito ao acaso ou por favoritismo. Uma terceira possibilidade seria o Gabinete de Administração de Preços (GAP)<sup>2</sup> encarregar-se do racionamento.

Quais são os prós e contras destes três métodos?

---

<sup>2</sup> Em inglês, Office of Price Administration (OPA).

## I. O Método de 1906: Racionamento por Preço

A experiência da guerra levou muita gente a pensar que racionamento equivale a formulários, cupões e despachos do GAP.

Mas essa é uma perspectiva superficial; tudo o que não seja abundante como, por exemplo, o ar ou a luz solar tem, de certa forma, de ser racionado. Ou seja, quando as pessoas querem mais de determinada coisa do que é possível dispor, seja pão, bilhetes de teatro, cobertores ou cortes de cabelo, tem de haver uma forma de determinar como é que isso deverá ser distribuído entre os que o desejam.

Em circunstâncias de paz, o modelo que normalmente utilizamos para esse racionamento é o leilão. Se a procura de um bem aumenta, a concorrência entre os compradores tende a fazer subir o seu preço. A subida de preço faz com que os compradores utilizem mais cuidadosa, moderada e economicamente esse bem, reduzindo, portanto, o seu consumo. Enquanto isso, a subida de preço incentiva os produtores a produzir mais. De igual modo, se a procura por um artigo diminuir, o seu preço tende a baixar, aumentando o seu consumo e desencorajando a produção.

Em 1906, São Francisco utilizou o método do mercado livre para colmatar os problemas habitacionais, com um conseqüente aumento das rendas. No entanto, apesar de o valor das rendas ser superior ao pré-terramoto, até soa hoje cruel citar a quem atualmente procura casa um anúncio de 1906 após o terramoto: “Casa com 6 assoalhadas e casa de banho, com 2 assoalhadas adicionais na cave, com lareira, bem mobilada; com piano; ... \$45.”

As vantagens do racionamento através de rendas mais altas são claras no nosso exemplo:

- 1.1. Num mercado livre, existem sempre anúncios de habitações para arrendar – e com rendas para todos os níveis;
- 1.2. O aumento das rendas leva as pessoas a economizar em espaço. Até que haja suficientes construções novas, esse esforço é a única solução;
- 1.3. As rendas mais elevadas são um forte estímulo a nova construção;
- 1.4. Não é necessário um sistema complexo, dispendioso e que se tende a alargar. O racionamento é conduzido tranquila e impessoalmente através do sistema de preços.

A verdadeira importância destas vantagens tornar-se-á mais clara quando considerarmos as alternativas.

### **Objecções ao Racionamento por Preço**

Contra este método, que antes da guerra era pouco questionado nos EUA, são agora levantadas três objeções. A primeira é normalmente proferida da seguinte forma: “Os ricos terão acesso à habitação e os pobres não.”

Esta objeção é falsa: Mesmo durante a escassez verificada em 1906, era sempre possível encontrar casas e apartamentos baratos. O que é verdade é que, em condições de livre-mercado, as melhores habitações irão para aqueles que mais paguem por elas, seja porque têm maiores rendimentos ou mais riqueza, ou porque preferem melhores habitações a, por exemplo, melhores automóveis.

Mas este facto não tem mais relevância para o problema habitacional hoje do que tinha para aquele verificado em 1940. Na verdade, se achamos que a desigualdade de rendimentos e riqueza entre indivíduos justifica o controlo de rendas hoje em dia, em 1940 havia ainda mais razões para o adotar. O alegado perigo de os ricos ficarem com toda a habitação era ainda maior nessa altura.

Cada individuo ou família ocupa agora, em média, tanto espaço habitacional como antes da guerra (ver tabela na página 16). Além disso, o rendimento total do País encontra-se agora mais igualitariamente distribuído do que antes da guerra. Portanto, se as rendas ficassem livres de controlos legislativos e se se deixasse que assumissem os seus níveis de mercado, todas as habitações ocupadas antes da guerra seriam distribuídas de forma mais igualitária do que naquela época.

O facto de, em condições de mercado livre, as melhores habitações irem para aqueles que possuem maiores rendimentos ou riqueza é simplesmente uma razão para adotar medidas a longo-prazo que visem reduzir a desigualdade de rendimento e riqueza. Para aqueles que, como nós, gostariam de uma maior igualdade do que a que temos atualmente, não apenas na habitação como nos restantes produtos, é melhor atacar as desigualdades de rendimento e riqueza existentes diretamente na sua fonte do que racionando cada um dos bens e serviços que constituem o nosso modo de vida. É o cúmulo da loucura permitir

que indivíduos tenham diferentes rendimentos e depois tomar medidas complexas e caras para evitar que usufruam desses mesmos rendimentos.\*

A segunda objeção, frequentemente levantada contra a remoção dos controlos de rendas, é a de que tal beneficiaria os senhorios. As rendas seguramente subiriam, com exceção das do mercado negro; e subiria também o rendimento dos senhorios. Mas será isto uma objeção? Em qualquer modelo de racionamento haveria sempre determinados grupos beneficiados, e a verdade é que os senhorios urbanos beneficiaram seguramente menos do que a maioria dos outros grandes grupos com a expansão do pós-guerra.

A derradeira solução para o problema da escassez de habitação tem de vir de nova construção. Muita desta nova construção será para ocupação dos respetivos proprietários. Ainda assim, muitas pessoas preferem, ou estão condicionadas, a viver em propriedades arrendadas. Um aumento ou uma melhoria da habitação para estas pessoas depende, em grande parte, da construção de novas propriedades para arrendamento. Cobiçar e invejar os retornos atrativos dos construtores com espírito empreendedor é uma maneira deveras peculiar de encorajar novas construções para arrendamento!

A terceira objeção que se costuma fazer a um mercado livre na habitação é de que um aumento das rendas equivale a inflação, ou a ela conduz.

Ora, a inflação dos preços consiste num aumento de vários preços individuais, pelo que é muito mais simples atacar a ameaça na sua origem, a saber, o aumento do rendimento familiar e dos recursos líquidos que financiam o aumento das despesas em quase tudo. A tributação elevada, a prudência orçamental e o controlo do *stock* de moeda são as armas fundamentais para combater a inflação. Mexer com milhões de preços individuais – a renda da casa A em São Francisco, o preço do bife B em Chicago, o preço do fato C em Nova Iorque – significa lidar, de forma desajeitada e ineficaz, com os sintomas e os resultados da inflação, ao invés de lidar com as verdadeiras causas do problema.

Dir-se-á, no entanto, que, como os controlos orçamentais e monetários não estão em cima da mesa, e como não é provável que venham a estar, a remoção dos tetos das rendas irá, na verdade, incitar a subida dos salários e depois dos

---

\* Os autores não indicam se as “medidas a longo prazo” que adotariam vão além da eliminação de privilégios especiais como, por exemplo, o monopólio agora protegido pelo Governo. Em qualquer caso, o argumento exposto neste ponto merece atenção especial. Isto significa que, mesmo do ponto de vista daqueles que colocam a igualdade acima da justiça e da liberdade, os controlos das rendas são “o cúmulo da loucura”. [Nota da edição original]

preços – a conhecida espiral de inflação. Não discutimos que essa opinião seja defensável; mas será que é convincente? Para responder, será necessário avaliar, por um lado, os custos de um controle de rendas continuado e, por outro lado, o provável impulso adicional que o fim do controle das rendas daria à inflação.

Discutiremos seguidamente os custos do sistema atual e, na conclusão, avaliaremos de forma resumida a ameaça inflacionária de rendas mais altas.

### **O atual racionamento de casas para venda**

A ausência de um teto máximo no preço das casas para venda significa que, atualmente, as casas ocupadas pelos seus donos estão a ser racionadas pelo método de 1906, ou seja, consoante quem der mais por elas. Os preços de venda das casas sobem à medida que a grande e crescente procura encontra uma oferta relativamente fixa. Consequentemente, muitos senhorios decidem que é preferível vender ao preço inflacionado do mercado do que arrendar ao preço fixado pelo teto das rendas.

Portanto, o teto das rendas significa que uma crescente porção de todas as casas está a ser colocada no mercado para habitação própria, e que os arrendamentos são quase impossíveis de encontrar, pelo menos dentro da lei. Em 1906, quando tanto as rendas como os preços de venda podiam subir livremente, o *San Francisco Chronicle* tinha cerca de três anúncios de “casas para venda” por cada dez anúncios de “casas para arrendar”. Em 1946, com controle de rendas, aparecem cerca de 730 anúncios de “casas para venda” por cada 10 anúncios de “casas para arrendar”.

O mercado livre das casas para venda permite a alguém que tenha capital suficiente para pagar a entrada de uma casa resolver o seu problema através da compra. Muitas vezes isso significa que a pessoa se tem de endividar pesadamente e de utilizar para entrada dinheiro que preferiria gastar de outras formas.

Ainda assim, uma pessoa com dinheiro encontrará inúmeras casas – e bem atrativas – para comprar. Os preços serão altos – mas essa é precisamente a razão para as casas estarem disponíveis. É possível que acabe por ter de se contentar com uma mobília e outros adereços menos desejáveis do que gostaria, ou do que as suas memórias dos preços pré-guerra o levariam a esperar, mas, pelo menos, poderá proporcionar um telhado à sua família.

Assim, os métodos de controlo de rendas utilizados em 1946 não escapam a uma das principais críticas ao racionamento das rendas por meio de preços mais altos – que os ricos têm vantagem em satisfazer as suas necessidades habitacionais. Na verdade, os métodos de 1946 agravam essa situação. Ao encorajarem os inquilinos existentes a usar livremente o seu espaço, e ao obrigarem muitas das pessoas que preferiam arrendar casa a contrair empréstimos e a comprar, os métodos atuais fazem com que o aumento no preço das casas para venda seja superior àquele que se verificaria se não existissem controlos de rendas.

Uma forma de evitar que pessoas com dinheiro reivindicem primeiro uma crescente parte da habitação seria impondo um teto ao preço de venda das casas. Isso reduziria ainda mais a abrangência do racionamento por meio de preços e alargaria, correspondentemente, o âmbito dos atuais métodos de controlo de rendas para racionamento das propriedades arrendadas. Essa poderia ser uma medida acertada caso o método atual de racionamento de preços de arrendamento fosse satisfatório.

Mas qual é a situação de uma pessoa que procura arrendar casa?

## **II. O método de 1946: Racionamento por sorte e por favoritismo**

Um inquilino à procura de casa para arrendar encontra-se numa situação bastante diferente da de alguém que quer comprar. Se conseguir encontrar alojamento, poderá pagar uma renda “razoável”, ou seja, aos preços do pré-guerra. Porém, a menos que esteja disposto a pagar uma quantia considerável à parte – pela “mobília” ou por meio de algum outro método sinuoso – não é provável que encontre sequer alguma coisa para arrendar. O rendimento nacional em termos monetários duplicou, de modo que a maior parte dos indivíduos e famílias recebem hoje rendimentos bastante mais altos do que antes da guerra. Essas pessoas têm capacidade de suportar rendas substancialmente mais altas do que no pré-guerra, mas, legalmente, não têm de o fazer; tentam, portanto, obter mais e melhor habitação.

Mas nem todos os milhões de indivíduos e famílias que estão a tentar “expandir-se” desde 1940 o conseguem fazer, pois a oferta de habitação aumentou somente ao mesmo ritmo que a população. Aqueles que conseguem obter mais área de habitação forçam outros a passar com menos ou sem

nenhuma. Como os menos afortunados e os recém-chegados ao mercado da habitação – os soldados recém-retornados, os casais recém-casados, as pessoas à procura de mudar de residência – tentam obter mais área habitacional do que aquela que está disponível e do que a que tinham antes da guerra, assistimos ao familiar espetáculo de haver um magote de interessados por cada casa que fica vaga.

Uma vez mais, os anúncios no *San Francisco Chronicle* documentam o efeito dos tetos das rendas. Em 1906, após o terramoto, quando as rendas podiam subir livremente, havia 1 “procura-se casa para arrendar” por cada 10 “casas ou apartamentos para arrendar”; em 1946, havia 375 “procura-se casa para arrendar” por cada 10 “casas para arrendar”.

### **Um veterano de guerra procura casa**

O jornal *New York Times* de 28 de janeiro de 1946 relata a experiência de Charles Schwartzman, “um homem vigoroso, nos seus trintas”, recentemente saído do exército. O Sr. Schwartzman procurou intensamente por uma casa durante três meses, “andando às voltas no carro à procura de um sítio onde morar... Já percorreu toda a cidade e arredores, desde o bairro Jamaica, em Queens, até Larchmont, e já se inscreveu em praticamente todas as agências imobiliárias. Já colocou anúncios nos jornais e respondeu aos anúncios colocados. Já visitou o Centro de Veteranos de Nova Iorque, no número 500 da Park Avenue, e a subsecção de habitação do Comité de Veteranos Americanos; já falou com amigos e familiares; já escreveu para o Governador Dewey. E os resultados?

“Um apartamento medíocre sem água quente; uma casa de 4 assoalhadas na 101<sup>st</sup> Street de Central Park West, com uma renda de 300\$ por mês, com a condição de pagar 3000\$ pelo recheio; um quarto numa casa velha de arenito, repintada mas não remodelada, na 88<sup>th</sup> Street de Central Park West, disponibilizado por uma jovem de partida para Havana, com uma renda de 80\$ por mês, com a condição de pagar 1300\$ pelo recheio mais 100\$ de reembolso pelo que ela teve de pagar a uma agência para conseguir o “apartamento”.

“E uma vaga para subarrendamento de dois confortáveis quartos num hotel em West Side, com uma renda de 75\$ por mês. Porém, acabou por descobrir que o proprietário do hotel havia transferido a suite da lista de arrendamento mensal

para a lista de arrendamento temporário, com taxas diárias (e mais altas) para cada um dos quartos.”

### **Quem fica com as casas?**

As casas para arrendar são hoje racionadas por diferentes formas de sorte e favoritismo. A prioridade é dada às famílias que tenham conseguido arrendar antes da falta de casas e queiram manter-se no mesmo lar.

A seguir, a prioridade vai para duas classes de novos inquilinos: primeiro, as pessoas que queiram e sejam capazes de fugir ou evitar os tetos máximos das rendas, seja através de algum mecanismo legal, seja pagando um adicional em dinheiro para lá do teto oficial; segundo, os amigos ou familiares dos senhorios ou das pessoas encarregadas de arrendar as instalações.

Os pretendentes que não se incluem nestes grupos favorecidos têm de esgrimir-se por quaisquer vagas que sobrem. Estas vão para os que sejam sortudos, tenham famílias pequenas, possam passar mais tempo à procura, sejam mais engenhosos a engendrar esquemas para descobrir possíveis vagas ou sejam os inquilinos mais desejáveis.

O último lugar na fila vai provavelmente para o sujeito que tenha de trabalhar para sustentar a família e cuja mulher tenha de cuidar de crianças pequenas. O casal não tem muito tempo disponível para andar à procura de uma agulha num palheiro. E mesmo encontrando uma casa, é possível que seja preterida por uma família sem crianças, pois são mais desejáveis inquilinos sem crianças do que com elas.

### **Os custos sociais do método atual**

Praticamente todas as pessoas que não conseguem comprar ou arrendar uma casa ou apartamento acabam por se alojar de alguma forma. Algumas estão alojadas em habitações de emergência – parques de caravanas, casas pré-fabricadas, campos militares reconvertidos. Mas a maioria está instalada em casa de amigos ou de familiares, uma solução que acarreta graves desvantagens sociais.

A localização dos amigos ou familiares dispostos e em condições de alojar as pessoas pode não ter quase nenhuma relação com a localização desejada. Para conseguir viver com a sua família, o marido tem de sacrificar a mobilidade e

aceitar qualquer emprego disponível na zona. Se não houver empregos ou apenas vagas para cargos inferiores naquela zona, pode ver-se obrigado a separar-se da sua família durante um período de tempo indeterminado, de modo a aproveitar ofertas de emprego de outra zona. Ainda assim, sente-se que existe uma grande necessidade de mobilização, especialmente hoje em dia. A distribuição mais adequada da população no pós-guerra é seguramente diferente da distribuição no tempo da guerra, e uma rápida reconversão requer que as pessoas estejam dispostas e consigam mudar de localização.

O presente método restringe a mobilidade, não só daqueles que se instalam em casa de outrem, mas também daqueles que não o fazem. Quem tem a sorte de já dispor de casa ou de apartamento pensará duas vezes antes de se mudar para outra cidade, onde será mais um dos recém-chegados desfavorecidos. Um dos custos mais facilmente previsível da mudança será, provavelmente, uma longa separação da sua família enquanto procura uma casa e estes ficam onde estavam ou se mudam para a casa de familiares.

Os tetos máximos das rendas também têm efeitos relevantes ao reduzirem a eficiência com que as casas são hoje utilizadas por parte de quem não aloja familiares ou amigos. Os incentivos para economizar espaço são muito mais ténues do que antes da guerra, pois as rendas estão hoje mais baixas em comparação com o rendimento médio. Se antes da guerra não parecia apetecível mudar para uma casa mais pequena ou arrendar um dos quartos, não existe qualquer razão adicional para o fazer agora, exceto por motivos patrióticos ou impulsos humanitários... ou possivelmente o medo de que familiares venham ocupar o espaço extra.

Não há dúvida de que a escassez resultante dos tetos máximos das rendas traz novos impedimentos a uma utilização eficiente das casas: um inquilino não abandonará o seu apartamento demasiado espaçoso para iniciar uma penosa busca por aposentos mais apropriados. E quando aparece uma vaga, é provável que o senhorio tenha tendência para preferir arrendar a famílias pequenas, ou a indivíduos solteiros.

A remoção dos tetos máximos das rendas levaria a que o acolhimento de terceiros se desenrolasse de uma forma completamente diferente. Num mercado de arrendamento livre, o espaço seria cedido pelas pessoas que considerassem que a renda recebida compensava esse sacrifício. O acolhimento seria feito por parte daqueles que tivessem espaço de sobra e desejassem um rendimento extra

e não como agora, onde quem o faz, fá-lo por sentido de obrigação ou de dever familiar, independentemente do espaço disponível ou de quaisquer outras circunstâncias. Aqueles que arrendassem espaço a terceiros estariam assim envolvidos numa transação estritamente comercial, e não sentiriam que se estariam a intrometer, a acumular obrigações pessoais ou a impor fardos indesejados aos benfeitores. Seriam também capazes de encontrar arrendamentos mais próximos das suas oportunidades de emprego. Os trabalhadores recuperariam a mobilidade e os proprietários de imóveis para arrendar o incentivo para receberem mais pessoas.

### III. O método do racionamento público

São óbvios e substanciais os defeitos do nosso presente modelo de racionamento por parte dos senhorios. Esses defeitos são de esperar num sistema de racionamento pessoal e privado – motivo pelo qual, obviamente, o Gabinete de Administração de Preços assumiu a tarefa de racionar as carnes, as gorduras, os produtos enlatados e o açúcar durante a guerra, ao invés de permitir que os donos das mercearias os racionassem. Deve o GAP assumir a tarefa de racionar a habitação? Aqueles que advogam um racionamento da habitação por parte de uma agência pública argumentam que isso eliminaria a discriminação contra recém-chegados, contra famílias com crianças e a favor de famílias com bons contactos.

Contudo, para ser equitativo entre proprietários e arrendatários, o GAP teria de poder dizer aos proprietários que têm demasiado espaço disponível e que, ou abdicam de uma parte, ou então terão de mudar-se para uma casa mais pequena. Não é preciso ser muito perspicaz para perceber que seria completamente impraticável, de um ponto de vista político, ordenar a uma família americana, proprietária de casa, que acolha uma família desconhecida (pois a possibilidade de escolher quem acolher derrotaria o propósito do racionamento) ou que então terá de se mudar para outro lado.

Ainda que esta dificuldade elementar fosse ultrapassável, como é que se poderia determinar a quantidade de espaço que certa família merece? Com que idade é que crianças de sexos diferentes precisam de quartos separados? Os inválidos precisam de habitações no rés-do-chão? E quem deverá ser considerado inválido? As pessoas que trabalham em casa (médicos, escritores, músicos) necessitam de mais espaço do que as outras? Que ocupações deverão

ser favorecidas com localizações mais convenientes e que famílias deverão sê-lo com grandes quintais? Uma sogra terá de viver com a família, ou tem direito a uma habitação separada?

Quanto tempo levaria um comité do GAP a responder a estas questões e a decidir que inquilinos ou proprietários terão de “mudar-se” para arranjar espaço para aqueles que, na opinião do comité, a ele devem ter direito?

A duração da escassez de habitação também seria afetada. Para que o sistema fosse justo para com os inquilinos e para com os senhorios já existentes, as novas construções seriam também racionadas e sujeitas ao controlo das rendas. Se, por forma a estimular mais construção, as rendas das novas casas fossem consideravelmente mais elevadas do que as das casas semelhantes já existentes, então um dos principais objetivos do controlo das rendas e do racionamento – a saber, tratar todos por igual – seria sacrificado. Por outro lado, se as rendas das novas casas fossem niveladas pelas já existentes, então a construção privada de propriedades para arrendamento seria baixa ou inexistente.

Podemos concluir que é improvável que um regime de racionamento por parte de uma agência pública seja aceite de forma contínua e abrangente. Mesmo se fosse aplicado somente a habitações arrendadas, levantaria enormes problemas éticos e administrativos.

### **Fontes e duração provável da atual escassez**

À luz do moderado aumento da população e do aumento do número de fogos habitacionais verificado desde 1940, a presente escassez de habitações revela-se tão aguda que a maior parte das pessoas tem dificuldades em encontrar-lhe uma explicação generalizável. Em vez disso, referem o rápido crescimento de algumas cidades – só que todas as cidades apresentam sérias carências. Ou então remetem para os muitos casamentos e para o aumento das taxas de natalidade – só que esses números raramente são medidos ou comparados com os fogos habitacionais.

Na verdade, a oferta de habitação tem crescido sensivelmente ao mesmo ritmo que a população civil não agrícola, como mostram as seguintes estimativas, baseadas em dados do governo:

Data	Não agrícolas		
	Habitacões ocupadas	População civil	# pessoas por habitação ocupada
30 de junho de 1940	27,9 milhões	101 milhões	3,6
30 de junho de 1944	30,6 milhões	101 milhões	3,3
fim da desmobilização (Primavera de 1946)	mais de 31,3 milhões	cerca de 111 milhões	menos de 3,6

Em termos de densidade, determinadas áreas estarão hoje mais povoadas e outras menos do que em 1940; porém, numa perspetiva mais abrangente, o que se destaca é o facto de tanto o número de famílias como o número de unidades habitacionais terem aumentado cerca de 10 por cento.

Dois factos explicam o porquê de a escassez de habitação parecer muito mais desesperante agora do que era em 1940, apesar de a quantidade de habitações por pessoa ser, aproximadamente, a mesma.

O primeiro facto é que o rendimento nominal agregado do público americano duplicou desde 1940, pelo que a família média teria capacidade de pagar uma habitação de maior dimensão e qualidade, mesmo que as rendas tivessem aumentado substancialmente.

O segundo facto é que as rendas aumentaram muito pouco. Aumentaram cerca de 4 por cento desde junho de 1940 até setembro de 1945, ao passo que todos os outros *items* do custo de vida aumentaram cerca de 33 por cento.

Assim, tanto a estrutura de preços como o aumento do rendimento encorajam a família americana média a procurar melhor habitação do que antes da guerra. É precisamente o sucesso do GAP em regular as rendas que tem, portanto, contribuído substancialmente para o aumento da procura habitacional – e portanto para a sua escassez, pois a habitação está barata relativamente aos outros bens.

### Problemas habitacionais futuros

Os tetos das rendas em nada contribuem para aliviar esta escassez. Na verdade, é muito mais provável que a perpetuem: as implicações dos tetos das rendas para as novas construções são nefastas. As rendas são o único *item*

relevante do custo de vida que não aumentou significativamente. A menos que ocorra uma deflação violenta, que ninguém deseja e nenhum Governo pode permitir, as rendas estão desalinhas com todos os outros preços e custos relevantes, incluindo os custos de construção. Portanto, o volume de novas construções terá de ser frustrantemente baixo, a menos que (1) ocorra uma revolução industrial que reduza bastante o custo de construir habitações, ou (2) o Governo subsidie o setor da construção.

Aguarda-se devotamente por uma revolução industrial nas técnicas de construção. Mas esta, se chegar, chegará muito mais rapidamente se as rendas forem mais elevadas. Se não chegar, os métodos de construção existentes continuarão, na sua maioria, a fornecer casas apenas aos que as podem pagar e desejam ter casa própria. Os arrendamentos tornar-se-ão cada vez mais difíceis de encontrar.

Optar pela subsidiação à construção nas presentes condições, em que os rendimentos nominais são elevados e existe procura urgente por habitação, seria um paradoxo desnecessário. Hoje, mais do que nunca, as pessoas conseguiriam pagar a sua habitação.

Se os subsídios fossem bem-sucedidos no estímulo à construção, então passado alguns anos os tetos das rendas poderiam ser eliminados sem que houvesse uma escalada dos preços. No entanto, os custos de construção permaneceriam elevados – mais elevados do que se não tivesse havido subsídios – e, portanto, a construção de habitações sofreria uma queda para níveis baixos e aí permaneceria durante um longo período. Aos poucos, a oferta de habitação cairia o suficiente e a população cresceria o suficiente para aumentar as rendas para valores rentáveis. A subsidiação augura, portanto, uma depressão de gravidade sem precedentes na construção residencial, e seria de um otimismo irresponsável acreditar numa economia próspera enquanto esta sua importante indústria se encontrasse fragilizada.

A menos, então, que tenhamos sorte (uma redução revolucionária nos custos de construção de casas e apartamentos) ou azar (uma violenta deflação), ou que sejamos especialmente imprudentes (recurso a subsídios), a “escassez habitacional” manter-se-á enquanto as rendas estiverem restringidas por controlos legais. Enquanto a escassez gerada pelos tetos das rendas se mantiver, ouviremos clamores pela continuação do controlo das rendas. Esta é, talvez, a acusação mais forte que podemos fazer aos tetos das rendas. Tanto eles como a

escassez de casas para arrendar que os acompanha perpetuam-se mutuamente, numa dinâmica que só tende a piorar.

Uma compreensão incompleta e em grande medida subconsciente deste dilema incómodo explica a frequente proposta de que não haja tetos – ou de que os mesmos sejam mais generosos – nas rendas de novas construções. Esta proposta envolve um abandono parcial dos tetos das rendas. A manutenção dos restantes só pode ser defendida se se achar que o presente método de racionar as habitações já existentes com base na sorte e no favoritismo é mais justo do que o racionamento através de rendas mais altas, mas que racionar a futura oferta de habitação através de rendas mais altas é mais justo do que o racionamento com os métodos atuais.

### **Conclusão**

Os tetos máximos das rendas causam, portanto, uma atribuição aleatória e arbitrária do espaço, uma utilização ineficiente do mesmo, um adiamento de novas construções e um prolongamento indefinido desses mesmos tetos das rendas, ou a subsidiação de novas construções e uma futura depressão no mercado residencial. O racionamento formal por parte de autoridades públicas provavelmente tornaria as coisas ainda piores.

Portanto, a menos que a remoção dos tetos das rendas representasse um novo estímulo substancial à inflação, não existem argumentos fortes à sua introdução ou manutenção. Na verdade, rendas mais altas teriam um diminuto efeito direto em termos de pressões inflacionárias sobre outros bens e serviços. O rendimento extra recebido pelos proprietários seria compensado pela redução dos fundos disponíveis dos inquilinos para a compra de outros bens e serviços.

A pressão inflacionária adicional proveniente de rendas mais altas chegaria indiretamente; as rendas mais altas aumentariam o custo de vida e, por essa via, serviriam de desculpa para aumentos salariais. Numa época em que existe intervenção governamental direta na fixação de salários, essa desculpa pode conduzir a alguns aumentos salariais que, de outra forma, não ocorreriam e, portanto, a outros aumentos de preços.

### **Quão substancial seria este efeito indireto?**

No imediato, com a remoção dos tetos, as rendas cobradas a novos inquilinos

e a alguns inquilinos já existentes sem contrato subiriam substancialmente. A maioria dos inquilinos existentes teria aumentos moderados – ou nenhum aumento, nos casos em que estivessem protegidos por contratos de arrendamento. Como as habitações só entram no mercado de arrendamento lentamente, a média das rendas de todas as habitações aumentaria muito menos do que as rendas cobradas a novos inquilinos – e o custo de vida aumentaria ainda menos.

À medida que mais habitações entrassem no mercado de arrendamento, o aumento inicial das rendas cobradas aos novos inquilinos seria, na ausência de inflação generalizada, moderado, embora a média das rendas de todas as habitações continuasse a aumentar.

Ao fim de mais ou menos um ano, a média das rendas poderá ter aumentado até cerca de 30%. No entanto, isso corresponderia a um aumento de apenas cerca de 5% no custo de vida, visto que as rendas representam menos de um quinto do custo de vida total. Um aumento desta magnitude – menos de metade de 1% ao mês no custo de vida total – dificilmente dará azo a uma inflação generalizada.

O problema de prevenir a inflação generalizada deve ser atacado diretamente; não pode ser solucionado através de controlos especiais em áreas específicas, as quais podem conter temporariamente as pressões inflacionárias subjacentes, mas não as removem. Não acreditamos, portanto, que os tetos das rendas sejam uma defesa suficiente contra a inflação para merecerem sequer uma fração dos custos sociais que acarretam.

Nenhuma solução para o problema da habitação poderá beneficiar toda a gente; algumas pessoas terão de sair prejudicadas. A essência do problema é que algumas pessoas terão de ser obrigadas ou induzidas a usar menos espaço habitacional do que estão dispostas a pagar com as atuais rendas regulamentadas. Os métodos de racionamento habitacional vigentes estão a forçar uma pequena minoria – principalmente veteranos de guerra dispensados e trabalhadores de guerra deslocados, bem como as respetivas famílias, amigos e parentes – a arcar com a maior parte do sacrifício.

O racionamento por meio de rendas mais altas ajudaria este grupo de pessoas ao induzir muitos outros a utilizar menos espaço – tendo, portanto, o mérito de distribuir este fardo de maneira mais uniforme sobre a população como um todo. Tal medida prejudicaria mais pessoas a curto-prazo, mas cada uma com

menos gravidade do que os métodos existentes. Com efeito, esta é, simultaneamente, a justificação para o recurso às rendas mais altas como forma de racionar a habitação, mas também o principal obstáculo político à remoção dos tetos das rendas.

Uma nota final ao leitor – gostaríamos de enfatizar o mais possível que os nossos objetivos são os mesmos que os seus: a distribuição mais equitativa possível da oferta habitacional disponível e a retoma de novas construções o mais rapidamente possível. O aumento das rendas que se seguiria à remoção do controlo das rendas não é uma virtude em si mesmo. Não temos qualquer desejo de pagar rendas mais altas, de ver outras pessoas serem forçadas a pagá-las ou de ver os proprietários colherem lucros inesperados. No entanto, instamos à remoção dos tetos das rendas porque, na nossa opinião, qualquer outra solução para o problema da habitação envolve males ainda piores.

INSTITUTO +LIBERDADE, 2023

[info@maisliberdade.pt](mailto:info@maisliberdade.pt)

**NOTA**

O conteúdo do presente documento pode ser partilhado e reproduzido para fins de uso pessoal, científico ou pedagógico, devendo obrigatoriamente incluir devida referência aos indivíduos nele mencionados e ao Instituto +Liberdade. Qualquer outra reprodução, nomeadamente para exploração comercial, republicação ou alteração, é estritamente proibida sem a permissão do Instituto +Liberdade e dos seus autores, salvo o disposto em lei em vigor em Portugal.

A menos que tal seja expressamente indicado, os pontos de vista dos autores do presente documento não são necessariamente, em toda a sua abrangência, os do Instituto +Liberdade.