



António Manuel Cunha

- Presidente da Direção Regional Norte, membro da Ordem dos Economistas nº 3594
- Docente convidado no Mestrado em Finanças Empresariais do ISCAP

O Problema da Falta de Habitação a Preços Acessíveis

E Ordem dos Economistas

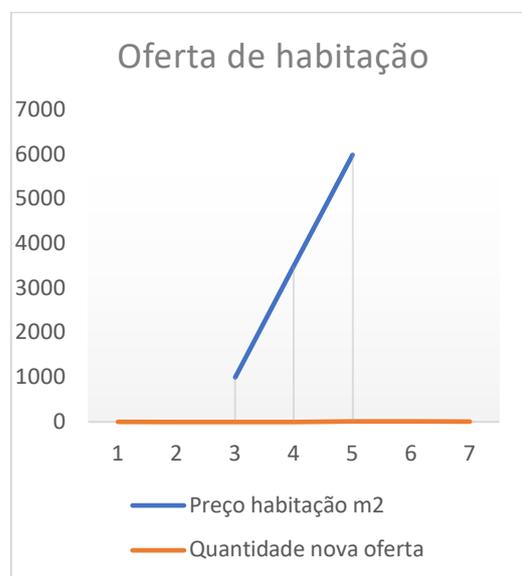
Publicações Ordem dos Economistas

O PROBLEMA DA FALTA DE HABITAÇÃO A PREÇOS ACESSÍVEIS.

Por António Manuel Cunha, membro nº 3594 da Ordem dos Economistas

Hoje em dia é difícil encontrar oferta de habitação a preços acessíveis. Porquê?

Por causa da oferta ser pouco elástica, como podemos ver na figura ao lado. E quando a oferta é pouco elástica, por muito que suba o preço, a quantidade oferecida de habitação sobe mais lentamente do que o necessário para encontrar um novo ponto de equilíbrio, e como tal o bem ou serviço continua a ser escasso durante bastante tempo. Quando, por virtude de uma recuperação económica, a procura de habitação aumenta, o choque de preços é imediato.



E então se é assim, o que é que pode ser feito para resolver o problema?

Para começar, é possível alterar a inclinação da curva da oferta de habitação. Ou seja, é possível alterar a elasticidade, mediante medidas políticas. Mas quais medidas?

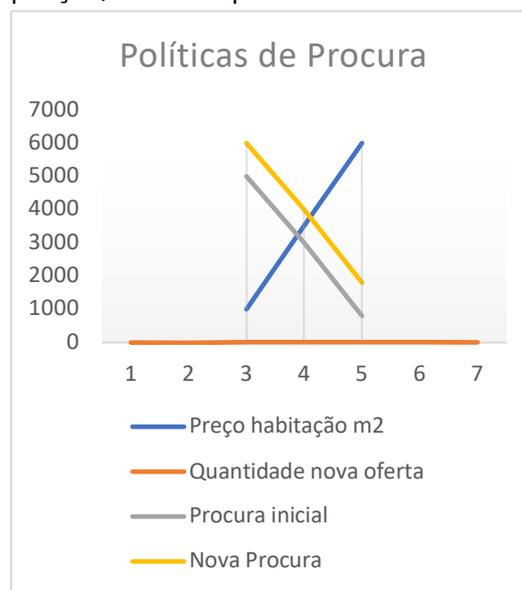
A oferta de nova habitação tem um longo ciclo de produção. Entre comprar um terreno, elaborar projetos, obter aprovações, contratar a construção, e obter os licenciamentos finais, decorrem entre 1 e 3 anos. Cada projeto acarreta elevados riscos, e obriga a gerir processos de enorme complexidade, pois é necessário compatibilizar inúmeras regras e regulações emanadas de diferentes entidades públicas. Tudo o que seja feito para diminuir este tempo, torna a curva da oferta mais horizontal, e logo mais elástica.

No entanto, nos últimos 10 anos o que os decisores políticos têm feito é aumentar a complexidade e o risco, contribuindo para que a oferta de nova habitação seja ainda menos elástica do que já era. Os aumentos das exigências em termos de qualidade na construção, tais como isolamentos acústicos, acessos para deficientes, certificação energética, estacionamento para todas as frações, geram uma quantidade oferecida de nova de habitação menor para o mesmo preço final de venda que existia antes destas novas exigências (legítimas, sublinhe-se). Da mesma forma, as alterações às leis do arrendamento, piorando as garantias dos senhorios (a oferta), geraram uma menor quantidade oferecida de habitação para arrendamento para o mesmo valor de renda que existia antes destas novas leis.

Isto não é um problema apenas em Portugal. Num estudo publicado em 2020¹ verificou-se que nos EUA aconteceu exatamente o mesmo, e também por causa do aumento das regulações.

A consequência evidente é que, *ceteris paribus*, qualquer política intervencionista do lado da procura não resolverá o problema. As variáveis exógenas do lado da procura que provoquem a deslocação da curva para a direita apenas irão fazer com que os preços subam ainda mais para um pequeno aumento da quantidade oferecida, como se pode verificar na figura ao lado. Se pensarmos no que se passou em Portugal, tudo faz sentido. Juros baixos, mais crédito à habitação, e diminuição do nível de desemprego, tiveram como consequência a deslocação da procura para a direita,

com um aumento substancial de preços, mas pouca nova oferta.



¹ The declining elasticity of US housing supply. CEPR, 25 February 2020. Knut Aastveit, Bruno Albuquerque, André Kallák Anundsen

Não quero com isto dizer que as políticas do lado da procura sejam erradas ou desnecessárias, antes pelo contrário. Mas as políticas do lado da oferta também são essenciais, e sem ambas não conseguiremos resolver este problema.

Para isso temos de conseguir “achatar a curva da oferta” (usando linguagem ‘covidística’) mediante a diminuição dos tempos de licenciamento de construção nova e reabilitação. E também deslocar a curva da oferta para a direita, através da intervenção em variáveis exógenas tais como as taxas e os impostos sobre a construção e transações imobiliárias (que hoje representam perto de 30% do preço total da habitação). Se fizermos ambas, a nova oferta terá a configuração indicada na figura ao lado, e conseguiremos assim resolver o ‘conundrum’ da habitação a preços acessíveis.



Enquanto não fizermos isso, poderemos continuar a culpar os turistas, os especuladores, os vistos Gold, etc., mas o problema continuará lá.