



## Telhados ou *Tectos*? O Problema Actual da Habitação

por Milton Friedman & George J. Sigler

(1946)

Tradutor: A Soares Alves

O terramoto de São Francisco [Califórnia] de 18 de Abril de 1906 foi seguido por grandes incêndios que em 3 dias destruíram totalmente 3.400 acres [1.376 hectares] de edifícios no coração da cidade.

O Major-General Greely, comandante das tropas federais na área, descreveu a situação nos termos seguintes:

*“Nenhum hotel de importância foi deixado de pé. Os grandes prédios de apartamentos tinham desaparecido... Duzentos e vinte cinco mil pessoas não tinham... casa.”*

Além disso, o terramoto estragou ou destruiu muitas outras casas.

Assim uma cidade com cerca de 400.000 habitantes perdeu mais de metade da sua habitação em três dias.

Vários factores mitigaram a falta aguda de habitação. Muita gente deixou temporariamente a cidade – uma estimativa coloca este número em 75.000. Foram montados acampamentos temporários e abrigos que no ponto máximo, no Verão de 1906, cuidaram de cerca de 30.000 pessoas. Começaram-se rapidamente novas construções.

Contudo, após o desastre, foi necessário durante muitos meses que cerca de um quinto da antiga população da cidade fosse absorvida na metade restante das habitações. Por outras palavras, cada casa que restou teve, em média, que abrigar mais 40% de habitantes.

Ainda assim, quando se olha o *San Francisco Chronicle* de 24 de Maio de 2006, a primeira edição após o terramoto – *não existe uma única referência à falta de habitação!* Os anúncios classificados listavam 64 ofertas (algumas para mais do que uma residência) de apartamentos e casas para arrendar, e 19 de casas para venda, contra 5 anúncios de procura de apartamentos ou moradias. Então e depois disso um considerável número de todo o tipo de habitação, excepto quartos de hotel, foi oferecido para arrendamento.

## **O Problema da Habitação em 1946**

Quarenta anos depois outra falta de habitação desceu sobre São Francisco. Desta vez a falta era nacional. A situação em São Francisco não era a pior a nível nacional, mas por causa da migração para Oeste era pior do que a média. Em 1940, a população de 635.000 habitantes não tinha falta de alojamento, no sentido em que somente 93% das residências estavam ocupadas. Por volta de 1946 a população tinha crescido quase um terço – cerca de 200.000. Entretanto o número de residências tinha crescido pelo menos um quinto.

Em consequência a cidade era solicitada a alojar 10 por cento mais pessoas em cada habitação do que antes da guerra. Podia dizer-se que a falta em 1946 tinha um quarto da gravidade da de 1906, quando cada residência restante tinha que abrigar 40 por cento mais pessoas do que antes do tremor de terra.

Contudo, em 1946, a falta de habitação não foi ignorada pelo *Chronicle* ou por outros jornais. Em 8 de Janeiro a legislatura do Estado da Califórnia foi convocada e o Governador listou a falta de habitação como “o problema mais crítico que Califórnia encara”. Durante os primeiros cinco dias do ano houve somente 4 anúncios oferecendo casas ou apartamentos para arrendar, comparado com 64 num dia de Maio de 1906, e 9 anúncios oferecendo a troca de alojamento em São Francisco por alojamento noutros lados. Mas em 1946 havia 30 anúncios por dia de pessoas querendo arrendar casas ou apartamentos, contra somente 5 em 1906 após o grande desastre. Durante este mesmo período em 1946, houve cerca de 60 anúncios por dia de casas para vender, contra 19 em 1906.

Tanto em 1906 como em 1946, São Francisco foi confrontada com o problema que agora confronta toda a nação: como poderá *uma* quantidade relativamente fixa de habitação ser dividida (isto é racionada) entre pessoas que desejam muito mais, até que nova construção possa preencher a falta? Em 1906 o racionamento foi feito por rendas mais elevadas. Em 1946, o uso de rendas mais altas para racionar a habitação foi ilegalizado pela imposição de limites, e o racionamento é pelo acaso e favoritismo. Uma terceira possibilidade seria encarregar o OPA de proceder ao racionamento.

Quais são os méritos comparativos destes três métodos?

### ***I. O Método de 1906: Racionamento pelo Preço***

A experiência da Guerra levou muita gente a pensar em racionamento como equivalente ao OPA, impressos, cupões e directivas.

Mas isto é uma visão superficial; tudo o que não é tão abundante como o ar ou a luz do Sol deverá, em algum sentido, ser racionado. Isto é, sempre que as pessoas querem mais quantidade de um bem do que pode ser obtida por simples pedido, seja pão, bilhetes de teatro, lençóis, ou cortes de cabelo, tem que haver algum modo para determinar como isso será distribuído entre aqueles que o querem.

Em tempo de paz a base do racionamento tem sido o método do leilão. Se a procura para um bem aumenta, a competição entre compradores tende a subir o preço. Este aumento de preço estimula os compradores para usarem o bem mais frugalmente, cuidadosamente, e economicamente, e por isso reduz-se o consumo do bem. Ao mesmo tempo, o aumento do preço encoraja os produtores a aumentar a produção. Analogamente, se a procura de qualquer artigo decresce, o preço tende a cair, aumentando o consumo e desencorajando a produção.

Em 1906 São Francisco usou este método do mercado livre para lidar com os seus problemas de alojamento, com o consequente aumento das rendas. Ainda assim, apesar de as rendas serem mais altas do que antes do terramoto, é cruel para quem actualmente procura casa citar um anúncio pós-desastre de 1906: “Casa com seis quartos e banho, com dois quartos adicionais na cave, com lareiras, bem mobilada; excelente piano; ... 45 dólares”.

As vantagens do racionamento por rendas mais altas são claras do nosso exemplo:

1. Num mercado livre existe sempre algum alojamento imediatamente disponível para arrendar – em todos os níveis de renda.
2. A licitação para cima das rendas estimula algumas pessoas a economizar no espaço. *Até que haja bastante construção nova, esta é a única solução.*
3. As rendas altas actuam como um forte estímulo à nova construção.
4. Não é preciso nenhum sistema, complexo, caro e expansionista. O racionamento é conduzido suavemente e impessoalmente através do sistema de preços.

O significado pleno destas vantagens será mais claro quando tivermos considerado as alternativas.

## **Objecções ao Racionamento pelo Preço**

Contra estes méritos, os quais antes da Guerra raramente seriam questionados nos Estados Unidos, são levantadas três objecções. A primeira objecção é usualmente expressa na forma: “Os ricos ficam com toda a habitação e os pobres com nenhuma.”

A objecção é falsa: *em todas as ocasiões durante a aguda falta de 1906 estavam disponíveis apartamentos e casas baratos.* A verdade é que, sob condições de mercado livre, os melhores quarteirões vão para aqueles que pagam mais, seja porque têm maiores rendimentos ou maior fortuna, ou porque preferem melhores habitações do que, digamos, melhores automóveis.

Mas este facto não tem maior relação com o problema da habitação de hoje em dia do que o de 1940. De facto, se a desigualdade do rendimento e da fortuna entre os indivíduos justifica agora o controlo das rendas, ele fornecia uma razão ainda maior para tais controlos em 1940. O perigo, se há algum, de que os ricos ficassem com toda a habitação era maior na época do que é agora.

Cada pessoa ou família agora usa pelo menos tanto espaço de habitação, em

média, como antes da guerra (ver abaixo). Além disso, o rendimento total da nação está agora mais igualmente distribuído entre as famílias do que antes da guerra. Consequentemente, *se as rendas fossem libertadas do controlo legal e deixadas procurar os seus próprios níveis, a mesma quantidade de alojamento que era ocupada antes da guerra seria agora distribuída mais equitativamente do que era então.*

O facto de que, sob condições de mercado livre, os melhores quartos vão para aqueles que têm maiores rendimentos ou maior riqueza é, se é alguma coisa, simplesmente uma razão para tomar medidas de longo prazo para reduzir a desigualdade de rendimentos e de riqueza. Para aqueles, como nós, que gostariam de uma ainda maior igualdade que a que existe hoje, não somente para a habitação mas para todos os produtos, é seguramente melhor atacar directamente as desigualdades existentes no rendimento e na fortuna na sua fonte do que racionar cada um das centenas de produtos e serviços que compõem o nosso estilo de vida. É o cúmulo da loucura permitir aos indivíduos receberem rendimentos desiguais e depois tomar medidas elaboradas e caras para evitar que eles usem os seus rendimentos.<sup>1</sup>

A segunda objecção frequentemente suscitada contra a remoção do controlo das rendas é que os senhorios beneficiariam. As rendas certamente subiriam, excepto no chamado mercado negro; e também os rendimentos dos senhorios. Mas isto será uma objecção? Alguns grupos ganharão sob qualquer sistema de racionamento e é certamente verdade que os senhorios urbanos beneficiaram menos do que quase qualquer outro do grande grupo desenvolvimento devido à guerra.

A solução definitiva para a falta de habitação deverá vir através de nova construção. Muita desta nova construção será para uso próprio. Mas muitas pessoas preferem ou têm que viver em propriedade arrendada. O aumento e a melhoria da habitação para tais pessoas dependem em larga medida na construção de nova propriedade para arrendar. É uma maneira singular de encorajar a nova construção para arrendar (isto, para se tornar senhorio) ceder de má vontade aos empreendedores um retorno atractivo do capital.

A terceira objecção corrente a um mercado livre na habitação é que um aumento nas rendas significa uma inflação, ou a isso conduz.

Mas a inflação dos preços é um aumento de muitos preços tomados individualmente, é muito mais simples atacar a ameaça na sua origem, a qual é o aumento do rendimento das famílias e as receitas líquidas que financiam o aumento de gastos em quase tudo. Uma fiscalidade pesada, economias pelo governo, e controlo do dinheiro são as armas fundamentais para combater a inflação. Lidando com milhões de preços individuais – a renda da casa A em São Francisco, o preço do bife B em Chicago, o preço da suite C em Nova Iorque – significa lidar toscamente e sem eficácia com os sintomas e resultados da inflação em vez das suas causas reais.

Ainda assim seja dito que não estamos a invocar controlos monetários e fiscais, e não é provável que o façamos, então a remoção dos limites tectos das rendas, de facto, incitará a aumentos de salários e consequentemente aumentos de preços – a

habitual espiral da inflação. Não se disputa que esta posição é sustentável, porém, será convincente? Para responder deveremos, por um lado, avaliar os custos do controlo permanente das rendas e, por outro lado, a provável contribuição adicional para a inflação da remoção do controlo das rendas. Discutiremos os custos do sistema actual a seguir, e na conclusão avaliamos brevemente a ameaça inflacionária de rendas mais altas.

## **O actual racionamento de casas para vender**

A ausência de limites ao preço de venda da habitação significa que no presente as casas ocupadas pelos seus proprietários estão a ser racionadas pelo método de 1906 – pela melhor oferta. Os preços de venda das casas estão em subida na medida em que a grande e crescente procura encontra uma oferta relativamente fixa. Consequentemente, muitos senhorios estão a decidir que é melhor vender ao preço inflacionado do mercado do que arrendar a preço limitado.

O limite nas rendas, por isso mesmo, significa que uma fracção crescente de toda a habitação está a ser posta no mercado da casa própria e que os arrendamentos estão a tornar-se quase impossíveis de encontrar, pelo menos para rendas legais. Em 1906, quando tanto rendas como preços de venda eram livres, o *San Francisco Chronicle* listava cerca de 3 “casa para vender” por cada 2 “casas ou apartamentos para arrendar”. Em 1946, sob as rendas controladas, cerca de 730 “casas para vender” eram listadas para cada duas “casas ou apartamentos para arrendar”.

O mercado livre em casas para venda portanto permite a um homem que tem capital suficiente dar o pagamento da entrada de uma casa, resolver o seu problema através da compra. Frequentemente isto significa que ele se tem que endividar-se pesadamente e que coloca no pagamento da entrada aquilo que teria preferido gastar de outro modo.

Todavia, o homem que tem dinheiro encontrará abundância de casas – e interessantes – para comprar. Os preços são elevados – mas é por essa exacta razão que as casas estão disponíveis. Provavelmente acabará com um alojamento, mobiliário, e outras coisas menos do que gostaria, ou que as suas memórias dos preços de antes da guerra o tinham levado a esperar obter, mas pelo menos a sua família viverá debaixo de um tecto.

Os métodos de controlo de rendas usados em 1946, portanto, não evitam uma das principais críticas contra o racionamento através de rendas mais altas – aquele de que os ricos têm vantagens na satisfação das suas necessidades habitacionais. De facto, os métodos de 1946 tornam esta situação pior. Encorajando os actuais inquilinos a usarem o espaço livremente e compelindo muitos que prefeririam arrendar a comprar e pedir empréstimos, os métodos actuais fazem subir os preços das casas para venda mais do que se não existisse controlo das rendas.

Um caminho para evitar que as pessoas com capital tivessem prioridade numa porção crescente da habitação seria impor um tecto no preço de venda das casas. Isto reduziria ainda mais a área de racionamento pelo preço e correspondentemente estenderia os métodos de controlo das rendas usados para racionar a propriedade para arrendar. Poderia ser uma medida acertada se o

método actual de racionamento dos alojamentos arrendados fosse satisfatório.

Mas qual é a situação de um homem que quer arrendar?

## **II. O Método de 1946: Racionamento pelo Acaso ou Favoritismo**

O potencial inquilino está numa posição muito diferente daquela do homem que quer comprar. Se conseguir encontrar habitação, pode pagar uma renda “razoável”, isto é, uma renda de antes da guerra. Mas a não ser que esteja disposto a pagar uma soma considerável – para a “móvel” ou alguma outra razão tortuosa – não é provável que encontre alguma coisa para arrendar.

*Os limites legais nas rendas são a razão por que há tão poucos locais para arrendar.* O rendimento nacional, em dinheiro, duplicou de modo que a maior parte dos indivíduos e das famílias estão a receber muito maiores rendimentos do que antes da guerra. Conseguem pagar rendas substancialmente mais altas do que antes da guerra, ainda assim, legalmente não precisam de pagar mais; estão por isso a tentar obter mais e melhor habitação.

Mas nem todos os milhões de pessoas e famílias que tentam desenvolver-se desde 1940 conseguem ter sucesso, uma vez que a oferta de habitação cresceu só aproximadamente à mesma velocidade do que a população. Aqueles que têm sucesso forçam os outros a ficarem sem casa. A tentativa por parte dos menos afortunados e dos recém-chegados ao mercado da habitação – soldados que regressam, recém-casados, e pessoas que mudam de residência – para obterem mais espaço de vida do que o que está disponível e mais do que eles estavam habituados antes da guerra, conduz ao espectáculo comum de uma multidão de candidatos para cada casa vaga.

Os anúncios no *San Francisco Chronicle* de novo demonstram o efeito dos limites das rendas. Em 1906, após o terramoto, quando as rendas subiram livremente, havia um “quer arrendar” para cada 10 “casas ou apartamentos para arrendar”; em 1946, havia 375 “quer arrendar” para cada 10 “para arrendar”.

### **Um antigo combatente procura casa**

O *New York Times* de 28-Jan-1946 relata a experiência de Charles Schwartzman, "um alegre jovem nos seus trinta anos," recentemente desmobilizado do Exército. O Sr. Schwartzman procurou activamente durante três meses “guiando o seu carro à procura de um lugar para viver... Cobrira a cidade e os seus arredores de Jamaica, Queens, até Larchmont e inscrevera-se em virtualmente todas as agências imobiliárias. Pusera anúncios nos jornais e respondera a anúncios. Visitara o *New York City Veterans Center* em 500 Park Avenue e o *American Veterans Committee*, sub-comissão de alojamento; falara com amigos, pedira a familiares; escrevera ao Governador Dewey. Resultados?

“Uma oferta de um apartamento de qualidade inferior e sem água quente. Uma oferta de quatro assoalhadas no *Central Park West* e *101st Street* a uma renda de \$300 por mês desde que ele estivesse disposto a pagar 5.000 dólares pela móvel

do apartamento. Uma oferta de um quarto numa casa velha, pintada mas não restaurada, na *Eighty-eighth Street off Central Park West* por uma jovem (que estava de partida para Havana) pela renda de 80 dólares mensais, desde que ele comprasse a mobília por 1.300 dólares e a reembolsasse pelos \$100 que ela teve que pagar a um agente para obter o ‘apartamento’.

“E uma oferta de subaluguer num hotel no *West Side* com a renda de \$75 por mês só para descobrir que o dono do hotel tinha tirado a suite do arrendamento mensal colocando-a na situação de aluguer ao dia com preços mais elevado para cada um dos dois quartos.”

### **Quem consegue habitação?**

A propriedade para arrendar está agora racionada de várias formas por sorte e por favoritismo. A primeira prioridade vai para a família que arrendou antes da falta de habitação e que deseja permanecer no mesmo alojamento.

A segunda prioridade vai para duas classes entre os recém-chegados: primeiro, pessoas que desejam e podem evitar os limites de rendas, seja através de algum instrumento legal ou pagando um suplemento ao limite da renda do OPA; segundo, amigos ou parentes de senhorios ou de outras pessoas encarregadas de arrendar os alojamentos.

Potenciais inquilinos que não estão nestas classes favorecidas lutam pelos locais que restam. O sucesso vai para aqueles que têm sorte, têm as famílias mais pequenas, podem gastar mais tempo à procura, são mais engenhosos em arranjar esquemas para saber das possíveis vagas, e os que são os inquilinos mais apetecíveis.

A última prioridade vai provavelmente para o homem que tem que trabalhar para sustentar a família e cuja esposa tem que cuidar dos filhos pequenos. Ele e a esposa têm pouco tempo para gastar à procura da agulha em palheiro. E se encontrar um local, pode muito bem ser recusado porque uma família com crianças pequenas é um inquilino menos interessante do que uma família sem filhos.

### **Custos Sociais dos Métodos Presentes**

Praticamente toda a gente que não consegue comprar uma casa ou arrendar casa ou apartamento aloja-se de alguma maneira. Alguns estão alojados em locais de emergência – campos de caravanas, casas prefabricadas de emergência, quartéis militares reconvertidos. A maioria está alojada por partilha com parentes ou amigos, *uma* solução com desvantagens sociais muito sérias.

A localização de parentes ou amigos desejando e capazes de fornecer alojamento pode ter pouca ou nenhuma relação com a localização desejada. De modo a poder viver com a sua família, o marido deve sacrificar a mobilidade e aceitar qualquer trabalho disponível localmente. Se nenhum trabalho ou somente um trabalho muito inferior está disponível nessa localização, poderá ter que estar separado da sua família por um período de tempo imprevisível para aproveitar oportunidades de trabalho noutra local. Existe uma grande necessidade social de mobilidade,

especialmente no presente. A melhor distribuição de população depois da guerra difere certamente da distribuição do tempo da guerra, e a rápida reconversão requer que os homens estejam dispostos e possam mudar de local.

O espectro dos métodos correntes de partilha de habitação restringe o movimento não só daqueles que partilham mas também daqueles que não o fazem. O homem que tem a sorte de ter uma casa ou apartamento pensará duas vezes antes de se mudar para outra cidade onde estará na posição desfavorecida de recém-chegado. Um dos custos mais previsíveis da mudança é uma separação demorada da sua família enquanto ele procura casa e eles ficam onde estavam ou vão viver com parentes.

Os limites nas rendas também têm efeitos importantes na redução da eficiência com a qual o alojamento está agora a ser usado por aqueles que não partilham. Os incentivos para a economia de espaço são muito mais fracos do que antes da guerra, porque as rendas são agora mais baixas relativamente ao rendimento médio. Se antes da guerra não parecia desejável mudar-se para espaço mais pequeno, ou aceitar um hóspede, não existe qualquer nova razão para fazê-lo agora, excepto por impulso patriótico ou humanitário – ou possivelmente pelo receio de ver os parentes a instalarem-se no espaço extra.

De facto, a raridade resultante dos limites nas rendas impõe novos obstáculos ao uso eficiente da habitação: não será frequente que um inquilino deixe o seu apartamento grande de mais para começar a fatigante procura de um espaço mais apropriado. E de cada vez que ocorre uma vaga o senhorio mais provavelmente dará preferência no arrendamento a famílias mais pequenas ou a indivíduos sós.

A remoção dos limites às rendas poria fim á partilha de habitação de uma maneira inteiramente diferente. Num mercado de arrendamento livre essas pessoas cederiam espaço se considerassem o sacrifício do espaço era compensado pela renda recebida. A partilha de espaço seria feita por aqueles que tivessem espaço a mais e quisessem um rendimento extra, não como agora por aqueles que agem por um sentido de dever familiar ou obrigação, independentemente do espaço disponível ou de outras circunstâncias. Aqueles que arrendam espaço a outros estariam numa estrita transacção comercial e não se sentiriam como intrusos, acumulando obrigações pessoais, ou impondo injustas ou mal vindas cargas aos benfeitores. Estariam em melhores condições de encontrar rendas em locais relacionados com as oportunidades de emprego. Os trabalhadores recuperam a mobilidade e os proprietários dos locais arrendados o incentivo para aceitar mais pessoas.

### ***III. O Método do Racionamento Público***

Os inconvenientes do nosso método presente de racionar através dos senhorios são óbvios e pesados. São aquilo que se espera no racionamento privado e pessoal, motivo pelo qual o OPA assumiu a tarefa de racionar a carne, gorduras, comida enlatada, e o açúcar durante a guerra em vez de deixar os merceeiros racioná-lo. Deveria o OPA empreender a tarefa de racionar as instalações habitacionais? Aqueles que advogam o racionamento das instalações



habitacionais por um serviço público argumentam que isto eliminaria a discriminação contra os recém-chegados, contra as famílias com filhos, e a favor de famílias com amigos bem colocados.

Contudo, para ser equitativo entre proprietários e inquilinos o OPA teria que ser capaz de dizer aos donos que eles ocupam espaço em excesso e devem, ou cederem uma parte, ou mudarem-se para locais mais pequenos. Não é preciso ser adivinho para saber que é totalmente impraticável de um ponto de vista político ordenar a uma família americana dona da sua casa que receba uma família desconhecida (uma vez que a escolha livre derrotaria o objectivo do racionamento) ou mudar-se. Mesmo se esta dificuldade básica fosse ultrapassável, como poderia a quantidade de área que uma família merece ser determinada? A partir de que idade as crianças de sexo diferente precisam de quartos separados? Os inválidos precisam de alojamento no rés-do-chão, e quem é inválido? Pessoas que trabalham em casa (médicos, escritores, músicos) precisam de mais espaço? Que ocupações seriam favorecidas por melhores localizações, e quais as famílias com maiores logradouros? Deverá uma sogra viver com a família ou tem direito a um alojamento separado?

Quanto tempo demoraria uma comissão do OPA a responder a estas questões e decidir quais os inquilinos ou proprietários que devem mudar-se para criar espaço para aqueles que, na opinião da comissão, deveriam ocupá-lo?

A duração da falta de habitação também seria afectada. Em toda a justiça tanto para inquilinos como para actuais senhorios, a nova construção seria também racionada e sujeita à renda controlada. Se as rendas dos novos alojamentos fossem situadas consideravelmente mais altas do que as dos alojamentos existentes comparáveis, de modo estimular a nova construção, um dos principais objectivos do controlo das rendas e do racionamento – tratamento igual para todos – seria sacrificado. Por outro lado, se as rendas dos novos alojamentos ficassem ao nível das rendas das habitações existentes, a construção privada de propriedade para arrendamento seria pequena ou inexistente.

Podemos concluir que o racionamento através de *um* serviço público é improvável ser aceite numa base consensual. Mesmo se aplicado somente a alojamentos arrendados, levantaria problemas administrativos e éticos monstruosos.

## **Origens e duração provável da actual falta**

A falta actual de habitação parece tão grave, à luz do crescimento moderado da população e do crescimento actual da habitação desde 1940, que muita gente está perplexa e espera de uma explicação geral. Referem-se mais propriamente ao crescimento rápido de algumas cidades – mas todas as cidades têm carências sérias. Ou referem-se a muitos casamentos e o crescimento da taxa da natalidade – mas estes números são raramente medidos, ou comparados com locais habitacionais.

De facto, a oferta de alojamento está quase a acompanhar o crescimento da população civil urbana, como o mostram as seguintes estimativas baseadas em

dados governamentais:

	Urbano		
Data	Unidades habitacionais ocupadas	População civil	Pessoas por unidade
30-Jun-1940	27,9 milhões	101 milhões	3,6
30-Jun-1944	30.6 milhões	101 milhões	3.3
<b>Fim da Desmobilização</b>			
Primavera de 1946	<i>Mais do que</i> 31.3 milhões	<i>Cerca de</i> 111 milhões	<i>Menos do que</i> 3,6

Certas áreas estarão mais abarrotadas num sentido físico do que em 1940, e outras menos cheias, mas no global o facto que chama a atenção é que o número de pessoas a serem alojadas e o número de famílias cresceram cerca de 10 por cento e o número de habitações também cresceu cerca de 10 por cento.

Dois factos explicam por que a falta de habitação parece muito mais desesperada agora do que em 1940, mesmo ainda que a quantidade de alojamento por pessoa ou família seja mais ou menos a mesma.

O primeiro é o facto de a receita agregada do povo americano ter duplicado desde 1940, tal que a família média poderia dispor de maior e melhor alojamento mesmo se as rendas fossem substancialmente aumentadas.

O segundo é o facto de as rendas terem subido muito pouco. Subiram menos de 4 por cento entre Junho de 1940 e Setembro de 1945, enquanto que todos os outros itens do custo de vida subiram 33%.

Assim, tanto a estrutura de preços como o aumento de rendimento encorajam a família média a assegurar-se um melhor alojamento do que antes da guerra. *O verdadeiro sucesso do OPA na regulação das rendas consequentemente contribuiu grandemente para a procura de habitação e daí para a falta, uma vez que a habitação é barata em relação às outras coisas.*

## Problemas futuros da habitação

Limites nas rendas não fazem nada para aliviar esta falta. De facto, é muito provável que a perpetuem: as implicações dos limites às rendas para nova construção são agoirentas. A renda é o único item importante do custo de vida que não subiu grandemente. A não ser que haja uma deflação violenta, a qual ninguém quer e nenhuma administração pode permitir, as rendas estão fora do alinhamento com todos os preços e custos importantes, incluindo os custos de construção. A nova construção deve por isso ser frustrantemente pequena em volume *a menos que* (1) uma revolução industrial reduza grandemente o custo de construção de habitação, ou (2) o governo subsidie a indústria da construção.

A revolução industrial nos métodos de construção é ardentemente desejada. Mas se ela vier, virá muito mais rapidamente se as rendas forem mais altas. Se não vier, os métodos actuais de construção produzirão casas, na sua maior parte,

somente para aqueles que conseguem e desejam possuir casa própria. Os arrendamentos tornar-se-ão cada vez mais difíceis de encontrar.

O uso de subsídios à construção, no meio dos nossos altos rendimentos e a procura urgente para habitação, seriam um paradoxo desnecessário. Agora, mais do que nunca, as pessoas conseguem pagar pela sua habitação.

Se os subsídios fossem bem sucedidos no estímulo à construção, após alguns anos os limites às rendas poderiam ser removidos sem que houvesse aumento das rendas. Mas os custos da construção seriam ainda elevados – mais elevados do que se não houvesse subsídios – assim, a construção de habitação afundar-se-ia para níveis baixos e ficaria lá durante um longo período. Gradualmente, a oferta de habitação cairia o suficiente e a população cresceria o suficiente para elevar as rendas a níveis remunerativos. Assim um subsídio anuncia uma depressão de severidade nunca vista na construção habitacional, e seria de um optimismo irresponsável esperar por uma economia próspera quando esta indústria estivesse doente.

A não ser, então, que tenhamos sorte (uma redução revolucionária nos custos de construção de apartamentos e de casas), ou azar (uma deflação violenta), ou especial imprudência (o uso de subsídios), a “falta de habitação” permanecerá enquanto as rendas forem mantidas baixas através de controlos legais. *Enquanto a falta criada pelos limites às rendas permanecer, existirá um clamor para a continuação do controlo das rendas.* Isto é talvez a acusação mais forte contra os limites nas rendas. Eles e a concomitante falta de alojamentos para arrendar, perpetuam-se por si mesmos, e a descendência é ainda menos atractiva do que os pais.

Uma incompleta e largamente subconsciente verificação desta dilema inconfortável explica a proposta frequente de que nenhum limite nas rendas ou de que limites mais generosos sejam impostos na construção nova. Esta proposta envolve um abandono parcial dos limites às rendas. A retenção do restante pode ser então defendida somente na base de que o método presente de racionamento da habitação disponível pelo acaso e pelo favoritismo é mais equitativo do que o racionamento pelas rendas elevadas, mas ao racionar a futura oferta por rendas elevadas é mais equitativo do que racionar pelo presente método.

## Conclusão

Os limites nas rendas, conseqüentemente, causam atribuição dos espaços arbitrária, uso ineficiente do espaço, atraso na nova construção e o prolongamento indefinido dos limites das rendas; ou subsídios à nova construção e uma futura depressão na construção de casas. O racionamento formal pela autoridade pública teria provavelmente tornado o assunto ainda pior.

Por essa razão, a não ser que a remoção dos limites às rendas fosse um novo e poderoso estímulo para a inflação, não existe nenhuma defesa significativa para eles. De facto, rendas mais altas teriam um pequeno efeito directo na pressão inflacionária sobre outros produtos e serviços. O rendimento extra recebido pelos senhorios seria compensado pela diminuição dos fundos disponíveis dos

inquilinos para a compra de outros bens e serviços.

A pressão inflacionária adicional devida a rendas mais altas subiria indirectamente; rendas mais elevadas aumentariam o custo de vida e consequentemente ofereceriam uma desculpa para aumentos de ordenados. Numa era de intervenção governamental directa na fixação dos salários, a existência desta desculpa podia levar a alguns aumentos de salários que doutro modo não aconteceriam e daí a algum aumento dos preços.

Qual a importância deste efeito indirecto?

Imediatamente após a remoção dos limites, as rendas dos novos inquilinos e algumas rendas existentes sem contrato subiriam substancialmente. Grande parte dos inquilinos actuais sofreriam aumentos moderados, ou, se protegidos por contrato, nenhum. Uma vez que as habitações entram no mercado de arrendamento apenas lentamente, as rendas médias em todos os alojamentos subiriam muito menos do que as rendas cobradas aos novos inquilinos e o custo de vida subiria ainda menos.

À medida que mais alojamentos entrassem no mercado de arrendamento, o acréscimo inicial das rendas dos novos inquilinos, na ausência de inflação geral, seria moderado embora as rendas médias em todos os alojamentos continuassem a subir.

Após um ano ou cerca disso, as rendas médias poderiam subir no máximo 30 por cento. Mas mesmo isso significaria um aumento de somente 5 por cento no custo de vida, uma vez que as rendas contam por menos de um quinto do custo de vida total. Um aumento desta grandeza – menos do que meio por cento ao mês no custo de vida total – dificilmente começaria *uma* inflação geral.

O problema de evitar a inflação geral deveria ser atacado directamente; não pode ser resolvido por controlos especiais em áreas especiais as quais podem durante algum tempo conter as pressões inflacionárias básicas mas não as removem. Não acreditamos por isso mesmo que os limites das rendas sejam defesa suficiente contra a inflação para merecerem mesmo uma fracção dos grandes custos sociais que eles impõem.

Não há solução do problema da habitação que possa beneficiar toda a gente; alguém tem que sair prejudicado. A essência do problema é que algumas pessoas têm que ser obrigadas ou levadas a usar menos espaço do que estão dispostas a pagar ao nível actual das rendas legais. Os métodos actuais de racionar a habitação estão a forçar uma pequena minoria – em primeiro lugar antigos combatentes e trabalhadores da guerra migrantes, assim como as suas famílias, amigos e parentes – a suportar o maior sacrifício.

O racionamento pelas rendas elevadas ajudaria este grupo induzindo muitos outros a usar menos alojamento e por isso teria o mérito de distribuir a carga mais equitativamente entre a população como um todo. Prejudicaria mais pessoas imediatamente, *mas cada uma delas menos severamente*, do que o método actual. Isto é, ao mesmo tempo, a justificação para usar rendas altas para racionar a habitação e o principal obstáculo político para a remoção dos limites às rendas.

Uma nota final ao leitor – gostaríamos de salientar tanto quanto possível que os nossos objectivos são os mesmos que os vossos: *a distribuição mais equitativa possível da oferta de habitação* e o recomeço mais rápido possível de nova construção. O aumento das rendas que seguiria à remoção do controlo não é uma virtude em si mesmo. Nós não desejamos pagar rendas mais altas, ver os outros pagá-las, ou ver os senhorios colher lucros inesperados. Ainda assim nós recomendamos com insistência a remoção dos limites às rendas porque, do nosso ponto de vista, qualquer outra solução para o problema da habitação envolve males ainda maiores.

### ***Sobre os Autores***

MILTON FRIEDMAN    Ph.D. (Columbia)

<i>Investigação</i>	National Resources Committee (on Consumer Purchases Study), 1935-37; National Bureau of Economic Research, 1937-40; Division of Tax Research of U. S. Treasury, 1941-43; Statistical Research Group of Division of War Research at Columbia University, 1943-45.
<i>Ensino</i>	Wisconsin, Minnesota, and the University of Chicago (where he is Associate Professor of Economics).
<i>Publicações</i>	With C. Shoup and R. Mack, <i>Taxing to Prevent Inflation</i> ; with S. Kuznets, <i>Income from Independent Professional Practice</i> ; and articles on economic and statistical subjects.

GEORGE J. STIGLER    Ph.D. (Chicago)

<i>Investigação:</i>	National Resources Committee, 1935; Office of Price Administration, Division of Research, 1940-42; National Bureau of Economic Research; Statistical Research Group of Division of War Research of Columbia University, 1944.
<i>Ensino</i>	Iowa State College, Minnesota, and Brown University (where he is Professor of Economics).
<i>Publicações</i>	<i>Production and Distribution Theories</i> ; <i>The Theory of Price</i> ; and articles on economic subjects.

---

<sup>1</sup> **Nota do Editor.** *Os autores omitem esclarecer se as “medidas a longo prazo” que eles adoptariam vão para além da eliminação de privilégio especiais, tais como o monopólio agora protegido pelo governo. Em qualquer caso, contudo, o sentido da sua argumentação neste ponto merece uma nota especial. Significa que, mesmo do ponto de vista daqueles que põem igualdade acima da justiça e liberdade, os controlos das rendas são “o cúmulo da loucura”.*